

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31.03.2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	3-4
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	5
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	6
NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	8
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	9-66

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	44.184.465	34.792.521
Ticari Alacaklar	7	8.932.670	11.045.297
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	8.932.670	11.045.297
Diğer Alacaklar	8	-	181.837
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	-	181.837
Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.568.732	1.018.316
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	280.901	197.920
Diğer Dönen Varlıklar	11	208.179	518.818
Ara Toplam		56.174.947	47.754.709
Toplam Dönen Varlıklar		56.174.947	47.754.709
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	731.088.492	709.186.605
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar	6	680.343.878	680.343.878
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar	6	50.744.614	28.842.727
Diğer Alacaklar	8	20.331	22.373
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	20.331	22.373
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	6.272.003.269	6.292.700.007
Maddi Duran Varlıklar	15	37.693.168	37.717.627
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	3.271.570	3.718.754
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	33.934	37.287
Toplam Duran Varlıklar		7.044.110.764	7.043.382.653
Toplam Varlıklar		7.100.285.711	7.091.137.362

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yükümlülük ve Özkaynaklar			
Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	1.812.196	2.192.504
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	18	1.083.977	1.192.832
Ticari Borçlar	7	2.359.194	698.170
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	7	2.359.194	698.170
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	1.154.725	553.239
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	10	9.331.801	11.991.360
Kısa Vadeli Karşılıklar	20	72.532	79.816
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	3.141.082	3.713.957
Ara Toplam		18.955.507	20.421.878
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		18.955.507	20.421.878
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	18	706.517	1.529.401
Diğer Borçlar	8	13.166.858	14.229.420
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	8	13.166.858	14.229.420
Uzun Vadeli Karşılıklar	20	2.454.642	2.552.636
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	20	2.454.642	2.552.636
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	409.247.001	379.422.029
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		425.575.018	397.733.486
Toplam Yükümlülükler		444.530.525	418.155.364
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar		6.655.755.186	6.672.981.998
Ödenmiş Sermaye	21	1.000.000.000	1.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	21	4.726.585.080	4.726.585.080
Geri Alınmış Paylar (-)	21	(344.216.646)	(344.216.646)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	21	5.838.438	5.838.438
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	4.595.520	4.606.306
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	21	6.428.081	6.428.081
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	(1.832.561)	(1.821.775)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	121.428.257	121.428.257
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)	21	1.158.740.563	1.099.489.133
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)		(17.216.026)	59.251.430
Toplam Özkaynaklar		6.655.755.186	6.672.981.998
Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar		7.100.285.711	7.091.137.362

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Ref.	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Dönem Net Karı (Zararı)			
Hasılat	22	57.553.129	40.098.985
Satışların Maliyeti (-)	22	(19.241.084)	(9.729.330)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar) (+/-)		38.312.045	30.369.655
Brüt Kar (Zarar) (+/-)		38.312.045	30.369.655
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(15.953.528)	(14.608.208)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(7.695.944)	(7.497.309)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	1.072.930	417.629
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(405.361)	(115.542)
Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		15.330.142	8.566.225
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		15.330.142	8.566.225
Finansman Gelirleri	26	4.902.812	70.453.298
Finansman Giderleri (-)	26	(1.653.264)	(2.059.390)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	26	28.654.457	(38.566.624)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)		47.234.147	38.393.509
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)		(64.450.173)	(31.016.021)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	29	(64.450.173)	(31.016.021)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(17.216.026)	7.377.488
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(17.216.026)	7.377.488
Dönem Net Karının (Zararının) Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları (+/-)		(17.216.026)	7.377.488
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Adi Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	27	(0,017)	0,030

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	
	Dipnot Ref.	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(17.216.026)	7.377.488
Diğer Kapsamlı Gelir			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)		(10.786)	(379.212)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)		(10.786)	(379.212)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)		(10.786)	(379.212)
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)			
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)		(10.786)	(379.212)
Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)		(17.226.812)	6.998.276
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları (+/-)		(17.226.812)	6.998.276

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansı	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		22.022.955	74.559.111
Dönem Net Karı / Zararı		(17.216.026)	7.377.488
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		40.297.719	69.679.275
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler (+)	23	594.817	1.213.508
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (+)	23	97.336	156.843
İzin Ücretleri Karşılığı (+)	23	356.549	163.016
Konusu Kalmayan Diğer Karşılıklar (-)	24	(329.717)	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	26	239.186	387.163
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	28	64.450.173	31.016.021
Parasal Kayıp/Kazanç		(25.110.625)	36.742.724
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.058.738)	(2.497.652)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	2.112.627	(219.781)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11	411.537	(2.999.774)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	(1.550.416)	(1.675.504)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	1.661.024	3.158.915
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	601.486	528.338
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11	(1.635.437)	69.140
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	10	(2.659.559)	(1.358.986)
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		22.022.955	74.559.111
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(13.015.767)	(22.034.339)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	6	(9.143.950)	(86.188.577)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	20.443.600	10.534.864
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15,16	(119.821)	(90.322)
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımlarından Nakit Girişleri	6	(24.195.596)	53.709.696
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.302.808)	(36.658.165)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	(380.308)	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	18		(70.559)
Kiralama Borçları Nakit Çıkışları	18	(922.500)	(898.081)
Geri Alınmış Paylar	21	-	(35.689.525)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		7.704.380	15.866.607
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		1.687.564	3.156.449
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		7.704.380	15.866.607
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	34.792.521	34.524.058
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	44.184.465	53.547.114

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / Iskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar			
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
01.01.2026 Bakiyesi		1.000.000.000	4.726.585.080	(344.216.646)	5.838.438	6.428.081	(1.821.775)	121.428.257	1.099.489.133	59.251.430	6.672.981.998
Transferler	21								59.251.430	(59.251.430)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	21										-
Dönem Karı (Zararı)										(17.216.026)	(17.216.026)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							(10.786)				(10.786)
31.03.2026 İtibariyle Özkaynak Toplamları		1.000.000.000	4.726.585.080	(344.216.646)	5.838.438	6.428.081	(1.832.561)	121.428.257	1.158.740.563	(17.216.026)	6.655.755.186
01.01.2025 Bakiyesi		250.000.000	5.476.585.080	(264.927.708)	5.838.438	8.366.755	(1.561.161)	121.428.257	1.899.142.465	(799.653.335)	6.695.218.791
Transferler	21								(799.653.335)	799.653.335	-
Toplam Kapsamlı Gelir	21										-
Dönem Karı (Zararı)										7.377.488	7.377.488
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)							(379.212)				(379.212)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış				(35.689.525)							(35.689.525)
31.03.2025 İtibariyle Özkaynak Toplamları		250.000.000	5.476.585.080	(300.617.233)	5.838.438	8.366.755	(1.940.373)	121.428.257	1.099.489.130	7.377.488	6.666.527.542

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

a) İşletmenin ticaret unvanı:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Şirket, 287413 sicil no ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunda Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ticaret ünvanı ile kayıtlı iken, 04.03.2008 tarihinde Şirketin yeni ticaret unvanı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. İlgili esas sözleşme tadil metinleri İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş ve 7 Mart 2008 tarih 7015 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketin yapmış olduğu başvuruya istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 30.01.2009 tarihli yazısı ile Şirket'e Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyeti ile sınırlı olmak üzere 'Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi' verilmiştir.

b) Merkez adresi:

Levent Mahallesi Cömert Sokak Yapı Kredi Plaza No:1C D:25 Beşiktaş-İstanbul

c) Grup şirketi ise ait olduğu grubun adı, yönetimde kontrol gücüne sahip ortaklar:

31.03.2026 itibarıyla Özderici Holding A.Ş. %50,91 oranında Şirketin hissedarıdır. Şirketin halka açıklık oranı %49,09'dur.

d) İşlem gördüğü borsalar:

Şirket, Borsa İstanbul (BIST)'da 1995 tarihinden itibaren 'Öz Finans Factoring Hizmetleri A.Ş.' unvanı ile, 04.03.2008 tarihinden itibaren ise 'Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' unvanı ile faaliyet göstermektedir.

e) Fiili faaliyet konusu:

Şirketin faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket 04.03.2008 tarihinden itibaren Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile faaliyet göstermeye başlamış olup, Portföy İşletmeciliği Yetki Belgesi almıştır.

Şirketin portföyünde yer alan Nuvo Dragos projesinde 31.03.2026 itibarıyla, 5 Blokta 392 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 396 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in Yapı Kredi Plaza'da ofis katı bulunmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

f) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2026</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2025</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Özderici Holding A.Ş.	509.083.158	509.083.158	50,91	509.083.158	509.083.158	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149.999.996	149.999.996	15,00	149.999.996	149.999.996	15,00
Diğer	340.916.846	340.916.846	34,09	340.916.846	340.916.846	34,09
Toplam	1.000.000.000	1.000.000.000	100,00	1.000.000.000	1.000.000.000	100,00

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.03.2026 itibarıyla 2.500.000.000 TL (31.12.2025: 2.500.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2025: 2.500.000.000 adet pay).

2025 yılı içerisinde şirket sermayesinin 250.000.000 TL'den 650.000.000 TL'ye ve ardından 650.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'na artırılmasına ve tamamının sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmasına karar verilmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu artırımlar onaylanmıştır.

g) Kategorileri itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

31.03.2026 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 18 kişi (31.12.2025- 18 kişi)'dir.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ'in 5. Maddesi'ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL")'dır ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket'in durumunu KGGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31.03.2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı 31 nolu dipnotta yer veriler bilgileri: SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28.05.2013 tarihi itibarıyla SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır. (Not 31).

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 1 Ocak – 31 Mart 2026 dönemine ait finansal tablolar, 11 Mayıs 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel kurul ve belirli düzenleyici kuruluşlar, finansal tabloların yayımlanmasından sonra değiştirme gücüne sahiptir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide 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.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31.03.2026	3.866,74	1,00000
31.12.2025	3.513,87	1,10042

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, iştirakler 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 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 pozisyonadaki 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.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) veya Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/TFRS'nin başlığı,
- muhasabe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasabe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmiş dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasabe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

a) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

b) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
 - **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın İlişisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
 - **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;**
1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Mart 2026 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:
- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 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. 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren herhangi bir muhasebe politikasında değişiklik yapılmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklik ve Hatalar

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Şirket'in muhasebe tahminlerinde cari dönem içerisinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

İlişikteki finansal tablo ve dipnotlarda, 31.03.2026 bilançosu, 31.12.2025 bilançosu ile, 01.01.2026-31.03.2026 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2025-31.03.2025 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar", "Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan" ve "Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak ıskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlardan kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirketin portföyündeki özel kesim eurobondları vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

Nakit ve Nakit Benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Ticari alacaklar

Şirketin ticari alacakları; konut kira alacakları, konut satışlarına ait alacak senetleri ile gelir tahakkuklarından oluşmakta olup, şüpheli hale gelmiş kira alacakları düşülmek suretiyle gösterilmiştir. Alacak senetleri, "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "itfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. Geçmiş aylardan gelen ve tahsili şüpheli hale gelmiş alacaklar için finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar hesabında, Nuvo Dragos projesinin doğrudan maliyetleri ile projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler yer almaktadır.

Stok hesabında yer alan inşaatı tamamlanıp henüz satılmamış gayrimenkuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Arsa maliyeti proje maliyetlerine dahil edilmiştir. Ayrıca, Şirketin proje finansmanında kullandığı kredi maliyetleri, proje boyunca projenin maliyetine eklenmiştir.

Gayrimenkullerden; kiraya verilenler ile kiraya verilmek üzere elde tutulanlar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirketin kira kazancı elde etmek amacıyla veya kısa vadede satmak amacından ziyade uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tuttuğu gayrimenkullerini ifade etmekte olup, mali tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. Şirketin hizmet tedarikinde kullandığı ya da idari amaçla kullandığı gayrimenkuller ise bu sınıflandırmada yer almamakta olup, söz konusu gayrimenkuller maddi duran varlıklar arasında sınıflandırılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi

Şirketin 31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla kiraya verilen ve kiraya verilmek üzere elde tutulan gayrimenkulleri; Yapı Kredi Plaza'da yer alan ofis katı ve Nuvo Dragos Projesinde yer alan konutlar ve mağazalar finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 31.03.2026 tarihli finansal durum tablosunda, TMS 29 enflasyon muhasebesi sonucu oluşan farklar dikkate alınarak değerlendirilmiştir. 31.12.2025 tarihli finansal durum tablosunda ise, gerçeğe uygun değer yöntemi ile TMS 29 enflasyon muhasebesi sonucu oluşan farklar dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile TMS 29 enflasyon muhasebesi sonucu oluşan farkların mukayesesi sonucu belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer artış ve azalışları TMS 29 enflasyon muhasebesi sonucu oluşan farklar ile mukayese edilerek gelir tablosuna kaydedilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirilmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Varlıklar

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Kullanıma hazır hale getirmek için katlanılan masraflar da dahil olmak üzere, finansal tablolarda maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüş karşılığı düşülerek gösterilmiştir. Bilanço tarihleri itibarıyla Şirketin değer düşüş karşılığı ayrılan maddi duran varlığı yeniden değerlendirme ve TMS 29 etkisi karşılaştırılması sonucu binalardır. Önceki dönemlerden yeniden değerlendirme artışı oluşan binanın değer artışı değer düşüklüğü kadar azaltılmıştır. Maddi duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar gelir tablosuna intikal ettirilmektedir. Varlıklar amortismanına tabi tutulurken varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen maddi varlıklar

Şirketin maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.03.2026 tarihli finansal tablolarda, TMS 29 enflasyon muhasebesi sonucu oluşan farkların mukayesesi sonucu oluşan değer ile değerlendirilmiştir. 31.12.2025 tarihli finansal tablolarda ise, gerçeğe uygun değer yöntemi ile TMS 29 enflasyon muhasebesi sonucu oluşan farkların mukayesesi sonucu oluşan değer ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Maddi Varlıkların gerçeğe uygun değerinde ortaya çıkan artış özsermaye hesap grubu içerisinde yer alan "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabı ile "Diğer Kapsamlı Gelir" de muhasebeleştirilmiştir. Azalışın özkaynaklardaki tutara kadarki kısmı özkaynaklardaki Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" hesabından mahsup edilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılmak suretiyle, gelir tablosuna yansıtılacaktır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider gelir tablosuna dahil edilmektedir, bu varlığa ait özkaynak hesap grubundaki yeniden değerlendirme tutarı ise, doğrudan geçmiş yıl kârlarına aktarılmaktadır. Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

	%
Taşıtlar	20
Demirbaşlar	20
Diğer maddi duran varlıklar	20

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilmiştir. Birikmiş değer düşüklükleri olması durumunda ise değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlarıyla gösterilmektedir. Bilanço tarihleri itibarıyla değer düşüş karşılığı ayrılan maddi olmayan varlık bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların satılması durumunda bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan kar ya da zarar gelir tablosuna intikal ettirililmektedir. Vergi Usul Kanununda yer alan varlığın faydalı ömrüne göre belirlenen oranlar esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmıştır. Varlıkların faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle kullanılan amortisman oranları aşağıdadır:

Haklar	<u>%</u>
	33

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. 31.03.2026 ve 31.12.2025 itibarıyla, Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Şirket tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Şirketin 31.12.2025 tarihinde maddi duran varlıklarında TMS 29 Enflasyon etkisi ile gerçeğe uygun değer mukayesesine göre değer düşüklüğü oluşmuş olup, ilgili tutar özkaynak grubunda mevcut olan "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları" tutarından mahsup edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bazıları 31.12.2025 tarihli gerçeğe uygun değeri 2025 yılı enflasyon oranının altında belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değer ile enflasyon düzeltmesi sonunu bulunan değerler arasındaki negatif fark için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. (Not 14)

Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlıklar

Varlıklar, kayıtlı değerlerinin kullanılmak suretiyle değil satış işlemi sonucu geri kazanılmasının amaçlandığı durumlarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu varlıklar; bir işletme birimi, satış grupları veya ayrı bir maddi varlık olabilir. Satılmak üzere elde tutulan duran varlıkların satışının raporlama dönemini takip eden on iki ay içerisinde gerçekleşmesi beklenir. 31.03.2026 ve 31.12.2025 itibarıyla proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller "Satış Amacıyla Sınıflandırılan Duran Varlıklar" hesabında, bunlara ilişkin alınan avanslar ise "Satış Amacıyla Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler" olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerinin veya gerçeğe uygun değerinin düşük olması ile ölçülmüştür.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışında kalan tüm finansman maliyetleri doğrudan oluştukları dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir. Cari ve önceki yılda borçlanma maliyetlerinin tamamı doğrudan gider yazılmıştır.

Finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değerinin pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in bu madde kapsamında türev aracı bulunmamaktadır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve borç senetleri

Ticari borçlar ile borç senetleri "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "itfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. Şirketin 31.03.2026 ve 31.12.2025 itibarıyla ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleştirilmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir.

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirketin 31.03.2026 ve 31.12.2025 itibarıyla, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Şirketin kredi kartı kullanımından doğan borçları yer almaktadır.

Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları ile Uzun vadeli krediler, alındıkları tarihte, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkarıldıktan sonraki değerleri ile kaydedilmiş olup, bilanço tarihleri itibarıyla "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "itfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir.

Kredi kartı borçları ise, bilanço tarihindeki aya ilişkin kredi kartı harcamalarından ibaret olup, geçmiş aylardan gelen ödenmemiş borç ve faiz içermemektedir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

Şirketin gelirleri, faaliyetlerinden dolayı Şirkete ekonomik getiri sağlanma olasılığı olduğu ve söz konusu gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Şirketin cari yılda elde ettiği hasılat; gayrimenkul satışları ve gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, müşterilerle yapılan ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre gelir kaydedilmektedir.

Şirketin Nuvo Dragos konut, Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirleri mevcuttur.

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat, Şirketin sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan, tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Şirket, Nuvo Dragos projesinde yer alan gayrimenkullerin satışından hasılat elde etmiştir.

İlişkili Taraflar

Şirketin ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, ilişikteki mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. Buradaki ilişkili taraf deyimi; Şirketi doğrudan ya da dolaylı olarak kontrol etmesi, Şirket üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması, Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması ya da bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması, ya da Şirketin iştiraki, yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yöneticisi olması ilişkili taraf olarak adlandırılmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı ve Aktüeryal Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi

Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının, bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder. "TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç / kayıpları oluşturmaktadır. Söz konusu aktüeryal kazanç / kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

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

Şirket tarafından kullanılan 31 Mart 2026 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	
	Döviz alış	Döviz satış
ABD Doları	44.3961	44.4761
Avro	50.9294	51.0212
Sterlin	58.5556	58.8609

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlıklar, 31.03.2026 tarihli TCMB gişe alış kurları, yükümlülükler ise TCMB gişe satış kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir.

Hisse Başına Kazanç

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa bloke olmayan mevduatları içermektedir. Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak nakit akım tablosu düzenlemektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirketin bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek düzeltme gerektiren olaylar mali tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar sadece dipnotlarda açıklanmaktadır. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve düzeltme gerektiren olay bulunmamaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Yükümlülükler ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı"nda belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğünün 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 finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak ıskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Şirket 31.03.2026 ve 31.12.2025 itibarıyla, bu madde kapsamında dava karşılığı ayırmıştır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Genel olarak Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının tamamıdır. Ertelenen vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, aktif ve pasiflerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir. Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır. Ancak, 01.01.2025 tarihine kadar GYO' ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Türkiye’de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 32/C’ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz, hükmü eklenmiştir. (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile)

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket’in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Şirket önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplamaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari yılda ertelenen vergi hesaplaması yapmıştır.

Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10 olarak belirlenmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal tablolara alınan tutarların netleştirilmesi için hukuki bir hakkın bulunması ve finansal varlık ve finansal borcu netleştirmek suretiyle kapatma veya borcun ifası ile varlığın finansal tablolara alınmasını aynı zamanda yapma niyetinin olması söz konusu olduğunda finansal varlık ve borçlar netleştirilerek finansal durum tablosunda net tutarları ile gösterilir.

2.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, Şirket yönetiminin muhasebe politikalarının uygulanmasını ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider kalemlerini etkileyecek bir takım değerlendirme, tahmin ve varsayımlar yapmasını gerektirir. Ancak fiili sonuçlar yapılan tahminlerden farklı gerçekleşebilir.

Finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikalarının uygulanmasında kullanılan Şirket yönetimine ait tahmin ve varsayımlarda önemli bir değişiklik olmamıştır.

Finansal tabloların Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Ticari alacak ve borçlar

Maddi duran varlıklar

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Maddi olmayan duran varlıklar

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi)

Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Finansal araçlar

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir faaliyet konusunda yapmaktadır. Bu yüzden, Şirketin TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır.

	01.01.2026 30.03.2026	01.01.2025 30.03.2025
Hasılat	57.553.129	40.098.985
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	20.914.347	10.842.267
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	36.638.782	29.256.718
Satışların Maliyeti (-)	(19.241.084)	(9.729.330)
BRÜT KAR/ZARAR	38.312.045	30.369.655
Genel Yönetim Giderleri (-)	(15.953.528)	(14.608.208)
Pazarlama Giderleri (-)	(7.695.944)	(7.497.309)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.072.930	417.629
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(405.361)	(115.542)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	15.330.142	8.566.225
Finansman Gelirleri	4.902.812	70.453.297
Finansman Giderleri (-)	(1.653.264)	(2.059.391)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	28.654.457	(38.566.624)
DÖNEM KARI/ZARARI	47.234.147	38.393.508

NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler

Gelirler

	01.01.2026 31.03.2026	01.01.2025 31.03.2025
Kira Gelirleri		
İlişkili Taraflar	42.200	41.214
TOPLAM	42.200	41.214

3 grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 15 metrekaresi kiralanmıştır. 2026 yılı itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarının maliyet değeri, 4.583,33 TL + KDV'dir.

Giderler

	01.01.2026 31.03.2026	01.01.2025 31.03.2025
Kira Giderleri		
İlişkili Taraflar	943.742	919.783
TOPLAM	943.742	919.783

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara dönem içinde verilen teminatlar ya da ilişkili taraflardan dönem içinde alınan teminatlar:

Alınan Teminat Senetleri

Yoktur. (31.12.2025-Yoktur).

Alınan Kefaletler

Yoktur. (31.12.2025- Yoktur.)

Verilen Teminatlar

Yoktur. (31.12.2025-Yoktur).

Kilit yönetici personeline sağlanan faydalar:

Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere dönem içinde ödenen ücret ve benzeri menfaatler:

	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	7.661.205	7.659.122
TOPLAM	7.661.205	7.659.122

NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzeri değerler, banka mevduatlarını, nakit varlıkları içermektedir. Nakit benzeri değerler kolayca nakde dönüştürülebilir; olduğu tarihte vadesi üç ayı geçmeyen ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	30.592	956
-Türk Lirası	30.592	956
Banka	44.153.873	34.791.565
-Vadeli Mevduat	38.024.453	34.068.716
-Vadesiz Mevduat	6.129.420	722.849
Toplam	44.184.465	34.792.521

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla blokeli mevduat yoktur.

Banka vadesiz mevduatının, 6.108.837 TL'lik kısmı (120.000 ABD\$, 13.342 GBP) yabancı paradan oluşmaktadır. (31.12.2025: Banka vadesiz mevduatının, 584.135 TL'lik kısmı (339 ABD\$, 10.000 Avro ve 218 GBP) yabancı paradan oluşmaktadır.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Mevduat Para cinsi	Ortalama Faiz Oranı %	31 Mart 2026 Tutarı
TL	36%	7.242.148
GBP	3,75%	30.782.305

Mevduat Para cinsi	Ortalama Faiz Oranı %	31 Aralık 2025 Tutarı
TL	38%	3.777.671
GBP	3,85%	12.657.561
USD	3,70%	17.633.484

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve Nakit Benzeri	44.184.465	34.792.521
Faiz tahakkukları (-)		
Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	44.184.465	34.792.521

NOT 6) FİNANSAL YATIRIMLAR**Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar		
Özel Kesim Eurobondları	50.744.614	28.842.727
Toplam	50.744.614	28.842.727

	31 Mart 2026		
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Özel Kesim Eurobondları	49.728.325	50.744.614	50.744.614
Toplam	49.728.325	50.744.614	50.744.614

	31 Aralık 2025		
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Özel Kesim Eurobondları	25.920.967	28.842.727	28.842.727
Toplam	25.920.967	28.842.727	28.842.727

Yukarıdaki tabloda gösterim amaçlı olarak sunulan itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri seviye 1 ve 2'ye göre belirlenmiştir. (Not 30)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6) FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar		
REIT Property Limited	680.343.878	680.343.878
Toplam	680.343.878	680.343.878

Şirket, 24 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla, yalnızca gayrimenkul yatırımı faaliyet konusunda ve bu amaçla faaliyet göstermek üzere İngiltere'de kurulmuş bulunan 100 GBP (Yüz İngiliz Pound'u) ödenmiş sermayeli REIT Property Limited ünvanlı şirketin sermayesini temsil eden payların %100'ünü 100 GBP bedel karşılığında nakit olarak satın almıştır. 19 Aralık 2024 tarihinde 8.249.900 GBP sermaye artışı yapılarak bağlı ortaklık değeri 8.250.000 GBP'na yükseltilmiştir. Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 05 Aralık 2025 tarihindeki toplantısında İngiltere'de kurulu %100 oranındaki bağlı ortaklığı REIT Property Limited şirketinin 8.250.000 GBP (Sekizmilyonikiyüzellibin İngiliz Sterlini) olan mevcut ödenmiş sermayesinin nakit olarak 2.500.000 GBP artırılarak 10.750.000 GBP'ye (Onmilyonyediyüzellibin İngiliz Sterlini) yükseltilmesine karar verilmiştir. Yeni artırıma ilişkin sermaye ödemesi 2025 yılı Aralık ayı içerisinde nakden gerçekleştirilmiştir.

NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari Alacaklar	3.312.115	3.473.658
Alacak Senetleri	5.698.099	7.664.874
Beklenen Zarar Karşılığı (-)	(77.544)	(93.235)
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.150.640	905.453
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	(1.150.640)	(905.453)
Toplam	8.932.670	11.045.297

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Açılış bakiyesi	(905.453)	(831.424)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 24)	(327.817)	(270.256)
Parasal kazanç/(kayıp)	82.630	196.227
Kapanış Bakiyesi	(1.150.640)	(905.453)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	2.359.194	698.170
Toplam	2.359.194	698.170

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer Çeşitli Alacaklar (Gelir İdaresi Alacakları)	-	181.837
Toplam	-	181.837

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	20.331	22.373
Toplam	20.331	22.373

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kiracılardan Alınan Depozitolar	13.166.858	14.229.420
Toplam	13.166.858	14.229.420

NOT 9) STOKLAR

Gayrimenkul stoklarının tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller ve satış amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflanmıştır.

NOT 10) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.563.702	983.722
Stok Alımı İçin Verilen Sipariş Avansları	34.297	66.800
Şüpheli Avans Karşılığı (-)	(29.267)	(32.206)
Toplam	2.568.732	1.018.316

Şüpheli Avans Karşılığı

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Açılış bakiyesi	(32.206)	(43.255)
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	2.939	11.049
Kapanış Bakiyesi	(29.267)	(32.206)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10) PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Aylara Ait Gelirler	4.848.871	5.195.264
Alınan Sipariş Avansları	4.482.930	6.796.096
Toplam	9.331.801	11.991.360

NOT 11) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İş Avansları	18.179	172.185
Personel Avansları	190.000	346.633
Toplam	208.179	518.818

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	3.141.082	3.713.957
Toplam	3.141.082	3.713.957

NOT 12) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.154.725	553.239
Toplam	1.154.725	553.239

**NOT 13) SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR, SATIŞ AMAÇLI
SINIFLANDIRILAN VARLIK GRUPLARINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER VE
DURDURULAN FAALİYETLER**

Yoktur. (31 Aralık 2025: Yoktur.)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yapı Kredi Plaza Ofis	56.274.868	56.274.868
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	53.524.528	53.524.528
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	6.162.203.873	6.182.900.611
Toplam	6.272.003.269	6.292.700.007

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2026	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Satışlar (-)	31.03.2026
Yapı Kredi Plaza Ofis	56.274.868			56.274.868
Nuvo Dragos Mağazalar	53.524.528			53.524.528
Nuvo Dragos Konutlar	6.182.900.611		(20.696.738)	6.162.203.873
TOPLAM	6.292.700.007		(20.696.738)	6.272.003.269

	01.01.2025	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Satışlar (-)	31.12.2025
Yapı Kredi Plaza Ofis	59.307.154	(3.032.286)		56.274.868
Nuvo Dragos Mağazalar	54.013.801	(489.273)		53.524.528
Nuvo Dragos Konutlar	6.146.338.467	107.644.308	(71.082.164)	6.182.900.611
TOPLAM	6.259.659.422	104.122.749	(71.082.164)	6.292.700.007

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 31 Mart 2026 itibarıyla değeri TMS 29 enflasyon etkisi ile hesaplanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan rapora istinaden belirlenmiş olup, gerçeğe uygun değer, YK Plaza kiralık alan ve Nuvo Dragos dükkanlarında TMS 29 enflasyon etkisi ile bulunan değer altında kalmış, Nuvo Dragos konutlarda ise üstünde belirlenmiştir. Oluşan olumsuz fark için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış, olumlu fark kar zararda sunulmuştur.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, 392 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 396 adet bağımsız bölümden oluşan Nuvo Dragos gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 6.236.425.139 TL ve YK Plaza kiralık alan gerçeğe uygun değeri 56.274.868 TL hesaplanmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket portföyünde 5 Bloкта 392 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 396 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 396 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Yapı Kredi Plaza Ofis

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Toplam ofis katının 296,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. Kalan, 190 metrekarelik kısım ise, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü merkez ofis olarak kullanılmaktadır.

Yapı Kredi Plaza ofis katı finansal tablolarda 31.03.2026 tarihinde TMS 29 ilkelerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış değerlerinden yansıtılmıştır.

Toplam ofis katının değeri 92.253.882 TL olup, 56.274.868 TL kısmı Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Yapı Kredi Plazada yer alan kiralık ofis katının, YKS Tesisi Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yaptırılan bina, demirbaş ve makinelere ilişkin deprem, su baskını, hırsızlık teminatları mevcuttur.

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Binalar	35.979.014	35.979.014
Taşıtlar	19.435.411	19.435.411
Demirbaşlar	3.285.953	3.166.132
Taşıtlar Amortismanı (-)	(18.350.613)	(18.260.213)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(2.656.597)	(2.602.717)
Toplam	37.693.168	37.717.627

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet				Değer	31.03.2026
	01.01.2026	Giriş	Çıkış	Düşüklüğü	
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	35.979.014				35.979.014
Binalar-Diğer	597.365				597.365
Taşıtlar	19.435.411				19.435.411
Döşeme ve Demirbaşlar	3.166.132	119.821			3.285.953
Toplam	59.177.922	119.821			59.297.743
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar Amortismanı (-)	(597.365)				(597.365)
Taşıtlar Amortismanı (-)	(18.260.213)	(90.400)			(18.350.613)
Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)	(2.602.717)	(53.880)			(2.656.597)
Toplam	(21.460.295)	(144.280)			(21.604.575)
Net Defter Değeri	37.717.627				37.693.168
Maliyet					
	01.01.2025	Giriş	Çıkış	Değer	31.12.2025
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	37.917.688			(1.938.674)	35.979.014
Binalar-Diğer	597.365				597.365
Taşıtlar	20.875.323		(1.439.912)		19.435.411
Döşeme ve Demirbaşlar	2.957.418	208.714			3.166.132
Toplam	62.347.795	208.714	(1.439.912)	(1.938.674)	59.177.922
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar Amortismanı (-)	(597.365)				(597.365)
Taşıtlar Amortismanı (-)	(19.338.525)	(361.600)	1.439.912		(18.260.213)
Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)	(2.399.800)	(202.917)			(2.602.717)
Toplam	(22.335.691)	(564.517)	1.439.912		(21.460.295)
Net Defter Değeri	40.012.104				37.717.627

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

(*): 31.03.2026 ve 31.12.2025 itibarıyla ofis katının değeri:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Toplam ofis katının 296,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. Kalan, 190 metrekarelik kısım ise, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü merkez ofis olarak kullanılmaktadır.

Yapı Kredi Plaza ofis katı finansal tablolarda 31.03.2026 tarihinde TMS 29 ilkelerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış değerlerindedir.

Toplam ofis katının değeri 92.253.882 TL olup, 35.979.014 TL kısmı Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Yapı Kredi Plazada yer alan kiralık ofis katının, YKS Tesisi Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yaptırılan bina, demirbaş ve makinelerle ilişkin deprem, su baskını, hırsızlık teminatları mevcuttur.

31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

NOT 16) KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Binalar	21.411.148	21.411.148
Binalar Amortismanı (-)	(18.139.578)	(17.692.394)
Toplam	3.271.570	3.718.754

NOT 17) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Haklar	1.034.683	1.034.683
Haklar Birikmiş İtfa Payları (-)	(1.000.749)	(997.396)
Toplam	33.934	37.287

2026 yılında 3.353 TL itfa payı ayrılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18) FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kredi kartı	1.812.196	2.192.504
Toplam	1.812.196	2.192.504

Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	1.083.977	1.192.832
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	706.517	1.529.401
Toplam	1.790.494	2.722.233

NOT 19) DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLAR

Türkiye'de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir. (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, KEFALET

Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dava Karşılıkları	72.532	79.816
Toplam	72.532	79.816

Dava Karşılıkları

31 Mart 2026 31 Aralık 2025

Açılış bakiyesi	79.816	104.473
Parasal kazanç/(kayıp)	(7.284)	(24.657)
Kapanış Bakiyesi	72.532	79.816

Dava ve İcra takipleri

Şirketin 31.03.2026 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

Şirket aleyhine açılan davalar:

Şirketin taraf olduğu, 4 Adet işçilik davasının toplam tutarı 71.400 TL olup, davalar için önceki yıllarda karşılık ayrılmıştır. (31.12.2025- 78.570 TL).

Şirket lehine açılan davalar:

Şirket tarafından 54 kiracıya açılmış olan, toplam tutarı 72.850 TL olan itirazın iptali ve kira tespiti davası bulunmakta olup, hukuki süreçler devam etmektedir.

Kiraçılara başlatılan dava ve icralar:

Şirket tarafından, 39 kiracıya İstanbul İcra Müdürlüğünde açılan icra davaları bulunmakta olup, ekli finansal tablolarda, dava açılan kiracılardan olan alacakların tamamı için varsa depozito tutarları düşülmek suretiyle gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, KEFALET (Devamı)

Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.787.645	2.211.012
Kullanılmamış İzin Karşılığı	666.997	341.624
Toplam	2.454.642	2.552.636

Türkiye'de geçerli iş kanununa göre Şirket, iş sözleşmesinin, herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı finansal durum tablosu tarihi itibarıyla tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarındır.

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 64.949 TL (31 Aralık 2025: 64.949 TL) tavana tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirketin çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Finansal durum tablosu tarihindeki karşılıklar, yıllık %24,61 enflasyon ve %28,74 (31 Aralık 2025: %24,61 ve %28,74) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,31 (31 Aralık 2025: %3,31) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Bakiyesi	2.211.012	2.378.042
Hizmet Maliyeti ve Faiz Maliyeti	97.336	481.257
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	10.786	260.615
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(329.717)	(347.653)
Enflasyon Etkisi	(201.772)	(561.249)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.787.645	2.211.012

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, KEFALET (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler:	31.03.2026	31.12.2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
ii. B ve C maddeleri Kap. Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı		
TOPLAM		
Şirketin Özkaynaklar Toplamı	6.655.755.186	6.672.981.998
Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı	%0,00	%0,00

31.03.2026 itibarıyla, Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31.12.2025- Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır.)

Alınan Teminatlar

31.03.2026 itibarıyla bulunmamaktadır. (31.12.2025-Yoktur)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2026</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2025</u>
	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>	<u>Sermaye</u>	<u>Nominal</u>	<u>Pay oranı</u>
	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>	<u>(TL)</u>		<u>(%)</u>
Özderici Holding A.Ş.	509.083.158	509.083.158	50,91	509.083.158	509.083.158	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149.999.996	149.999.996	15,00	149.999.996	149.999.996	15,00
Diğer	340.916.846	340.916.846	34,09	340.916.846	340.916.846	34,09
Toplam	1.000.000.000	1.000.000.000	100,001.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	100,00

2025 yılı içerisinde şirket sermayesinin 250.000.000 TL'den 650.000.000 TL'ye ve ardından 650.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'na artırılmasına ve tamamının sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmasına karar verilmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu artırımlar onaylanmıştır.

Sermayeyi oluşturan hisse adetleri ile hisselerin nominal değerleri

Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 1.000.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2025- Şirketin hisseleri, her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüş toplam 1.000.000.000 TL nominal değerdedir.) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyaz yoktur. Sermaye temsil eden hisse senetleri arasında intifa senetleri, tahvil ve borçlanma senetleri yoktur.

Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.03.2026 itibarıyla 2.500.000.000 TL (31.12.2025: 2.500.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2025: 2.500.000.000 adet pay).

Sermaye Düzeltme Farkları

	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	4.726.585.080	4.726.585.080
Toplam	4.726.585.080	4.726.585.080

Geri Alınmış Paylar (-)

	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Geri Alınmış Paylar (-)	(344.216.646)	(344.216.646)
Toplam	(344.216.646)	(344.216.646)

2025 yılında şirket yeniden geri alım programı başlatmış ve maliyet değeri 61.582.393 TL olan geri alım yapmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla geri alım tamamlanmış, geri alınan paylar toplam 37.500.000 TL nominal değere ulaşmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hisse Senedi İhraç Primleri	5.838.438	5.838.438
Toplam	5.838.438	5.838.438

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	6.428.081	6.428.081
Diğer Kazanç/Kayıplar	(1.832.561)	(1.821.775)
Toplam	4.595.520	4.606.306

Yeniden Değerleme Artışları: Yapı Kredi Plaza' da yer alan Ofis katına ait yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları olup, detaylı açıklamalar 15 No'lu Dipnotta verilmiştir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal Yedekler	121.428.257	121.428.257
Toplam	121.428.257	121.428.257

Yasal yedekler, TTK'da öngörüldüğü şekli ile birinci ve ikinci yedeklerden oluşur. TTK, birinci yasal yedeğin, toplam yedek Şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine erişene kadar kanuni kardan %5 oranında ayrılmasını öngörür. İkinci yasal yedek ise, ödenmiş sermayenin %5'ini aşan tüm nakit kar dağıtımları üzerinden %10 oranında ayrılır, ancak holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir ve ödenmiş sermayenin %50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

"Yasal Yedekler" ve Türk Ticaret Kanunu'nun 466'ncı maddesi çerçevesinde yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" yasal kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda, TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıklar, geçmiş yıllar kar/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

Geçmiş Yıllar Karları/Zararları

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Olağanüstü Yedekler	30.327.274	30.327.274
Geçmiş Yıllar Karları	1.128.413.289	1.069.161.859
Toplam	1.158.740.563	1.099.489.133

Net dönem karı dışındaki birikmiş karlar bu kalemde gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kar niteliğinde olan dolayısıyla kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemde gösterilir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı, Açılış	1.099.489.133	1.899.142.466
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	59.251.430	(799.653.333)
Yasal yedeklere transfer		
Dönem sonu bakiye	1.158.740.563	1.099.489.133

Kar Dağıtımı

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal kayıtlarında ek kurumlar vergisi yükü doğurmadan kar dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam nominal tutarı 16.984.231 TL'dir. Şirket yönetimini aldığı 16.750.000 TL kar dağıtım kararı 31 Mart 2026 tarihli genel kurulunda onaylanmış olup, 12 Mayıs 2026 tarihinde ödenmesi planlanmıştır.

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye	1.000.000.000	4.726.585.080	5.726.585.080
Paylara ilişkin primler	270.354	5.568.084	5.838.438
Yasal yedekler	12.027.033	109.401.224	121.428.257

31 Mart 2026 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değer
Sermaye	1.000.000.000	2.073.936.538	3.073.936.538
Paylara ilişkin primler	270.354	3.337.934	3.608.288
Yasal yedekler	12.027.033	63.018.392	75.045.425

NOT 22) HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	20.914.347	10.842.267
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	36.638.782	29.256.718
Net Satışlar	57.553.129	40.098.985

Şirketin satışları gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirleri; şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkul Satış Gelirleri: Şirketin Nuvo Dragos projesi kapsamında satışını gerçekleştirdiği konutlara ilişkin satış gelirleridir.

Satışların Maliyeti

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	(19.241.084)	(9.729.330)
Toplam	(19.241.084)	(9.729.330)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Pazarlama Giderleri (-)	(7.695.944)	(7.497.309)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(15.953.528)	(14.608.208)
Toplam	(23.649.472)	(22.105.517)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Personel Ücretleri	(3.870.519)	(3.688.949)
Temsil Ağırlama, Satış Reklam ve İlan Giderleri	(1.012.239)	(1.238.429)
Amortisman Giderleri	(447.184)	(1.070.558)
Aidat Giderleri	(1.236.867)	(780.219)
Diğer Giderler	(1.129.135)	(719.154)
Toplam	(7.695.944)	(7.497.309)
Genel Yönetim Giderleri (-)	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu Ücretleri	(11.446.257)	(10.573.249)
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	(508.550)	(360.353)
Amortisman Giderleri	(147.633)	(142.950)
Müşavirlik, Danışmanlık ve Avukatlık Giderleri	(775.857)	(392.447)
Servis Bakım Onarım Giderleri	(23.393)	(224.899)
Kıdem ve İhbar Tazminatı Giderleri	(97.336)	(156.843)
İzin Karşılığı Giderleri	(356.549)	(163.016)
Bina Aidat Giderleri	(209.209)	(202.654)
Sigorta Giderleri	(749.011)	(801.525)
İletişim Giderleri	(35.593)	(24.436)
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	(42.266)	(157.980)
Genel Kurul-MKK-SPK- BİST Giderleri	(684.351)	(394.756)
Diğer Giderler	(877.523)	(1.013.100)
Toplam	(15.953.528)	(14.608.208)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Konusu Kalmayan Karşılıklar	329.717	
Diğer Gelir ve Karlar	743.213	417.629
Toplam	1.072.930	417.629

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Karşılık Giderleri (-)	(327.817)	(29.524)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri (+/-)	(77.544)	(86.018)
Toplam	(405.361)	(115.542)

NOT 25) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER

Yoktur. (01.01.2025-31.03.2025: Yoktur.)

NOT 26) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri;

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Faiz Gelirleri	1.864.252	3.855.068
Kambiyo Karları	1.953.394	66.320.384
Reeskont Faiz Gelirleri	1.085.166	277.846
Toplam	4.902.812	70.453.298

Finansman Giderleri (-)

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Faiz Giderleri (-)	(614.822)	(1.061.354)
Kambiyo Zararları (-)	(614.453)	(900.147)
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(423.989)	(97.889)
Toplam	(1.653.264)	(2.059.390)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ (Devamı)**Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)**

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	23.777	21.550
Finansal Yatırımlar	62.086.653	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	572.368.919	571.245.082
Binalar	3.283.364	3.466.720
Taşıtlar ve Demirbaşlar	158.662	195.616
Haklar	3.403	
Kiralama Varlıkları	339.365	584.617
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	(522.595.281)	(523.567.513)
Geri Alınmış Paylar (-)	31.412.437	24.092.674
Hisse Senedi İhraç Primleri	(532.803)	(533.794)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	(586.612)	(764.952)
Diğer Kazanç/Kayıplar	166.251	142.734
Yasal Yedekler	(11.081.270)	(11.101.886)
Olağanüstü Yedekler	(2.767.599)	(2.772.747)
Geçmiş Yıllar Karları	(102.976.460)	(97.750.824)
Hasılat	(1.295.423)	(946.698)
Maliyet	433.084	254.565
Faaliyet Giderleri	523.144	492.926
Diğer Giderler/ Gelirler	(309.154)	(1.624.694)
Toplam	28.654.457	(38.566.624)

NOT 27) PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.000.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(17.216.026)	7.377.488
Pay başına kazanç	(0,017)	0,030

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

a) Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar

	31.03.2026	31.12.2025
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	280.901	197.920
Toplam	280.901	197.920

b) Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	409.247.001	379.422.029
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) (net)	(409.247.001)	(379.422.029)

c) Vergi Geliri/Gideri

	1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	(64.450.173)	(31.016.021)
Toplam	(64.450.173)	(31.016.021)

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Genel olarak Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının tamamıdır. Ertelenen vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, aktif ve pasiflerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir. Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır. Ancak, 01.01.2025 tarihine kadar GYO'ların kurum kazançları Kurumlar Vergisinden istisna edilmiştir.

Türkiye'de 31 Aralık 2024 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir. (02/8/2024-7524 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile)

Ertelemiş Vergi

Ertelemiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelemiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelemiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket önceki dönemlerde Kurumlar Vergi Kanunu'na göre gelirleri kurumlar vergisinden istisna olduğu için ertelenen vergi hesaplamaması yapmamıştır. Ancak vergi mevzuatında yaşanan ve yukarıda detayları belirtilen değişiklikler sonrasında şirket cari yılda ertelenen vergi hesaplaması yapmıştır.

Bu hesaplamada kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanacaktır. 2024 yılı vergi oranı %10 olarak revize edilmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 28) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)
(Devamı)**

2026 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10’dur (31 Aralık 2024: %10).

	31.03.2026	31.12.2025
	Geçici Farklar	Geçici Farklar
Ticari Alacaklar	1.466.728	1.026.794
Ticari Borçlar	(66.024)	(18.111)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(4.043.075.466)	(3.799.955.690)
İzin Karşılıkları	666.997	341.624
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.787.645	2.211.012
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.125.132	(516.692)
Kiralama Varlık ve Yükümlülükleri	(1.481.076)	(996.521)
Dava Karşılıkları	72.532	79.816
Finansal Yatırımlar	(62.086.653)	-
Diğer	9.120.173	3.607.479
Net Ertelenen Vergi Martahı	(4.092.470.013)	(3.794.220.289)
Ticari Alacaklar	146.673	102.679
Ticari Borçlar	(6.602)	(1.811)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(404.307.547)	(379.995.569)
İzin Karşılıkları	66.700	34.162
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	178.765	221.101
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	112.513	(51.669)
Kiralama Varlık ve Yükümlülükleri	(148.108)	(99.652)
Dava Karşılıkları	7.253	7.982
Finansal Yatırımlar	(6.208.665)	-
Diğer	912.017	360.748
Net Ertelenen Vergi	(409.247.001)	(379.422.029)
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Varlık / Yük. (-)	(379.422.029)	
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	(64.450.173)	
Parasal Kazanç/Kayıp	34.625.201	
Cari Dönem Ertelenen Vergi Varlık / Yükümlülük (-)	(409.247.001)	

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar ve finansal risk yönetimi Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemesliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır. Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

a) Kredi riski açıklamaları

Kredi Riski Şirket'in tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir ve borsada işlem gören hisse senetlerinin teminat olarak elde tutulması suretiyle de yönetilmektedir.

31.03.2026	Alacaklar				Banka Mevduat	Finansal Varlıklar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)		8.932.670		20.331	44.153.873	50.744.614
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2)		8.932.670		20.331	44.153.873	50.744.614
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (3)		1.150.640				
- Değer düşüklüğü (-)		(1.150.640)				
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar						

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31.12.2025	Alacaklar				Banka Mevduat	Finansal Varlıklar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)		11.045.297		204.210	34.791.565	28.842.727
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2)		11.045.297		204.210	34.791.565	28.842.727
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış Varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) (3)		905.453				
- Değer düşüklüğü (-)		(905.453)				
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar						

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

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeni ile gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

b) Likidite riski açıklamaları

Likidite riski, Şirket'in faaliyetlerinin fonlanması ve açık pozisyon yönetimi sırasında ortaya çıkar. Bu risk, Şirket'in varlıklarını hem uygun vade ve oranlarda fonlayamama hem de bir varlığı makul bir fiyat ve uygun bir zaman dilimi içinde likit duruma getirememesi risklerini kapsamaktadır.

31.03.2026 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Beklenen (Veya Sözleşme Uyarınca Vadeler)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Finansal Borçlar	1.812.196	1.812.196	1.812.196			
Ticari Borçlar	2.359.194	2.359.194	2.359.194			

31.12.2025 tarihi itibarıyla likidite riskine ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Beklenen (Veya Sözleşme Uyarınca Vadeler)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çık. Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Finansal Borçlar	2.192.504	2.192.504	2.192.504			
Ticari Borçlar	698.170	698.170	698.170			

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)****c) Piyasa riski açıklamaları**

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. Başlıca piyasa riskleri, kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riskidir.

i) Döviz kuru riski

Şirket, döviz cinsinden borçlu ve alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu döviz kuru riski, döviz pozisyonunun sürekli analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır.

	31.03.2026- Cari Dönem				31.12.2025-Önceki Dönem			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Sterlin	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Sterlin
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	36.850.083	120.000		537.342	30.875.179	374.339	10.000	200.218
Finansal Yatırımlar	680.834.523	299.983		11.378.215	708.845.027	299.983		10.976.860
Diğer Alacaklar								
Toplam Varlıklar (4+8)	717.684.606	419.983		11.915.557	739.720.206	674.322	10.000	11.177.078
Ticari Borçlar	5.153	116			5.485	116		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.153	116			5.485	116		
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.031.646	22.094	1.000		1.153.326	23.244	1.000	
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.031.646	22.094	1.000		1.153.326	23.244	1.000	
Toplam Yükümlülükler	1.036.799	22.210	1.000		1.158.810	23.360	1.000	
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	716.647.807	397.773	(1.000)	11.915.557	738.566.880	650.592	9.000	11.177.078
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	716.647.807	397.773	(1.000)	11.915.557	738.566.880	650.592	9.000	11.177.078

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.03.2026				
	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.765.480	(1.765.480)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.765.480	(1.765.480)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	(5.102)	5.102	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	(5.102)	5.102	-	-
	STERLİN' in TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
7- STERLİN net varlık/yükümlülüğü	69.904.402	(69.904.402)	-	-
8- STERLİN riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- STERLİN Net Etki (1+2)	69.904.402	(69.904.402)	-	-
TOPLAM	71.664.780	(71.664.780)	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2025				
	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3.069.526	(3.069.526)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	3.069.526	(3.069.526)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	49.892	(49.892)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	49.892	(49.892)	-	-
	STERLİN' in TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
7- STERLİN net varlık/yükümlülüğü	70.737.270	(70.737.270)	-	-
8- STERLİN riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- STERLİN Net Etki (1+2)	70.737.270	(70.737.270)	-	-
TOPLAM	73.856.688	(73.856.688)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29) FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

ii) Faiz riski

Şirket'in faaliyetleri, faize duyarlı varlıklar ve borçlarının farklı zaman veya miktarlarda itfa oldukları ya da yeniden fiyatlandırıldıklarında faiz oranlarındaki değişim riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

Faiz pozisyon tablosu aşağıda yer almaktadır.

Faiz pozisyonu tablosu

	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	38.024.453	34.791.565
Finansal Yatırımlar	50.744.614	28.842.727
Finansal yükümlülükler		
Diğer Finansal Yükümlülükler	3.602.690	4.914.737

d) Sermaye riski yönetimi:

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek
- Ürün ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmak.

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. Toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam Borçlar	444.530.525	418.155.364
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(44.184.465)	(34.792.521)
Net Borç	400.346.060	383.362.843
Toplam Öz Sermaye	6.655.755.186	6.672.981.998
Toplam Sermaye	7.056.101.246	7.056.344.841
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	6%	5%

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kasa ve bankalardan alacaklar ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle defter değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkları kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar ve satılmaya hazır menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

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 doğrudan ya da dolaylı 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal Araçlar Kategorileri

31.03.2026	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	44.184.465	-	-	-	44.184.465	5
Ticari alacaklar	8.932.670	-	-	-	8.932.670	7
Finansal yatırımlar	731.088.492	-	-	-	731.088.492	6
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	1.812.196	1.812.196	18
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	1.790.494	1.790.494	18
Ticari borçlar	-	-	-	2.359.194	2.359.194	7
Diğer borçlar	-	-	-	3.141.082	3.141.082	11
31.12.2025						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	34.792.521	-	-	-	34.792.521	5
Ticari alacaklar	11.045.297	-	-	-	11.045.297	7
Finansal yatırımlar	709.186.605	-	-	-	709.186.605	6
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	2.192.504	2.192.504	18
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	2.722.233	2.722.233	18
Ticari borçlar	-	-	-	698.170	698.170	7
Diğer borçlar	-	-	-	3.713.957	3.713.957	11

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30) FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31.03.2026			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Eurobond)		50.744.614	
31.12.2025			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Eurobond)		28.842.727	

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 31.03.2026 ve 31.12.2025 itibarıyla, III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31.03.2026	31.12.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	44.184.465	34.792.521
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	6.272.003.269	6.292.700.007
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	731.088.492	709.186.605
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		53.009.485	54.458.229
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	7.100.285.711	7.091.137.362
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.812.196	2.192.504
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	33.471.328	36.540.831
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	6.655.755.186	6.672.981.998
	Diğer Kaynaklar		409.247.001	379.422.029
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	7.100.285.711	7.091.137.362
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	36.850.083	30.875.179
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)		
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	680.343.878	680.343.878
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31.03.2026	Cari Dönem (TL) 31.12.2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 88,33	% 88,74	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 10,92	% 10,49	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 9,58	% 9,59	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	% 0,00	% 0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	% 0,53	% 0,58	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 0,52	% 0,44	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	% 0,00	% 0,00	≤ %10

NOT 32) BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 33) MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.