

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                  | <b>SAYFA</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| <b>BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU</b>                      | <b>3-6</b>   |
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>                       | <b>7-8</b>   |
| <b>KÂR VEYA ZARAR TABLOSU</b>                       | <b>9</b>     |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                 | <b>10</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>                           | <b>11</b>    |
| <b>ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU</b>                    | <b>12</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b> | <b>13-69</b> |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu, nakit akım tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'leri) uygun olarak (bkz. Dipnot 2) tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

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

#### 3) Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit Denetim Konuları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirler</b></p> <p>Dipnot 2 ve 14'te açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 5.718.442.350 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2 ve 14 No'lu dipnotlardadır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <p>-Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 14'de açıklanan tutarlarla detaylı kontrolü yapılmıştır.</p> <p>-Değerleme raporlarında yer alan kiralamaya ilişkin emsal karşılaştırmaları tarafımızca incelenmiş; yıl boyunca yapılan kiralamaların emsallere uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.</p> |

| Kilit Denetim Konuları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</b></p> <p>Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası)'dır.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> | <p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,</li> <li>· Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,</li> <li>· TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,</li> <li>· Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.</li> </ul> |

#### **4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

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

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

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

#### **5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Cüneyt Morgül'dür.

#### **Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi**

**Cüneyt Morgül, YMM**  
**Sorumlu Denetçi**

5 Mart 2026  
İstanbul, Türkiye

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                           |                     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Yeniden<br>Düzenlenmiş<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | Dipnot<br>Referansı | 31 Aralık 2025                   | 31 Aralık 2024                                             |
| <b>Varlıklar</b>                                                                          |                     |                                  |                                                            |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                    |                     |                                  |                                                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                                 | 5                   | 31.617.435                       | 31.373.469                                                 |
| Ticari Alacaklar                                                                          | 7                   | 10.037.328                       | 2.471.651                                                  |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                             | 7                   | 10.037.328                       | 2.471.651                                                  |
| Diğer Alacaklar                                                                           | 8                   | 165.243                          | 4.086                                                      |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                              | 8                   | 165.243                          | 4.086                                                      |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                    | 10                  | 925.387                          | 1.051.531                                                  |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                                                    | 28                  | 179.858                          | 216.290                                                    |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                     | 11                  | 471.472                          | 83.724                                                     |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                         |                     | <b>43.396.723</b>                | <b>35.200.751</b>                                          |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                                                             |                     | <b>43.396.723</b>                | <b>35.200.751</b>                                          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                    |                     |                                  |                                                            |
| Finansal Yatırımlar                                                                       | 6                   | 644.467.830                      | 610.538.116                                                |
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir<br>Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar | 6                   | 618.257.225                      | 445.754.681                                                |
| İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar                                     | 6                   | 26.210.605                       | 164.783.435                                                |
| Diğer Alacaklar                                                                           | 8                   | 20.331                           | 59.335                                                     |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                                      | 4                   | -                                | 32.723                                                     |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                              | 8                   | 20.331                           | 26.612                                                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                             | 14                  | 5.718.442.350                    | 5.688.416.974                                              |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                     | 15                  | 34.275.601                       | 36.360.689                                                 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                                                                 | 16                  | 3.379.389                        | 5.810.781                                                  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                             | 17                  | 33.884                           | -                                                          |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                                                             |                     | <b>6.400.619.385</b>             | <b>6.341.185.895</b>                                       |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                                                                   |                     | <b>6.444.016.108</b>             | <b>6.376.386.646</b>                                       |

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                           |                     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Yeniden<br>Düzenlenmiş<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | Dipnot<br>Referansı | 31 Aralık 2025                   | 31 Aralık 2024                                             |
| <b>Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>                                                          |                     |                                  |                                                            |
| <b>Yükümlülükler</b>                                                                      |                     |                                  |                                                            |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |                     |                                  |                                                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 18                  | 1.992.421                        | 260.889                                                    |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                                          | 18                  | 1.083.977                        | 1.418.843                                                  |
| Ticari Borçlar                                                                            | 7                   | 634.457                          | 379.156                                                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                 | 7                   | 634.457                          | 379.156                                                    |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 12                  | 502.752                          | 523.787                                                    |
| Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)                            | 10                  | 10.897.056                       | 11.925.442                                                 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   | 20                  | 72.532                           | 94.939                                                     |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                           | 11                  | 3.375.030                        | 2.454.660                                                  |
| <b>Ara Toplam</b>                                                                         |                     | <b>18.558.225</b>                | <b>17.057.716</b>                                          |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   |                     | <b>18.558.225</b>                | <b>17.057.716</b>                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |                     |                                  |                                                            |
| Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler                                          | 18                  | 1.389.831                        | 3.969.795                                                  |
| Diğer Borçlar                                                                             | 8                   | 12.930.875                       | 10.208.442                                                 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                  | 8                   | 12.930.875                       | 10.208.442                                                 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   | 20                  | 2.319.688                        | 2.558.234                                                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                            | 20                  | 2.319.688                        | 2.558.234                                                  |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                              | 28                  | 344.796.828                      | 258.364.280                                                |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                   |                     | <b>361.437.222</b>               | <b>275.100.751</b>                                         |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                               |                     | <b>379.995.447</b>               | <b>292.158.467</b>                                         |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                        |                     |                                  |                                                            |
| <b>Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar</b>                                                      |                     | <b>6.064.020.661</b>             | <b>6.084.228.179</b>                                       |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 21                  | 1.000.000.000                    | 250.000.000                                                |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 21                  | 4.203.989.799                    | 4.953.989.799                                              |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                   | 21                  | (312.804.209)                    | (240.751.000)                                              |
| Paylara İlişkin Primler/Iskontolar (+/-)                                                  | 21                  | 5.305.635                        | 5.305.635                                                  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | 21                  | 4.185.945                        | 6.184.532                                                  |
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)                               | 21                  | 5.841.469                        | 7.603.224                                                  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                           | 21                  | (1.655.524)                      | (1.418.692)                                                |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 21                  | 110.346.987                      | 110.346.987                                                |
| Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)                                                     | 21                  | 999.152.226                      | 1.725.830.993                                              |
| Dönem Net Karı/Zararı (+/-)                                                               |                     | 53.844.278                       | (726.678.767)                                              |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>                                                                 |                     | <b>6.064.020.661</b>             | <b>6.084.228.179</b>                                       |
| <b>Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar</b>                                                   |                     | <b>6.444.016.108</b>             | <b>6.376.386.646</b>                                       |

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                      |                | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Yeniden<br>Düzenlenmiş<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                      | Dipnot<br>Ref. | 1 Ocak<br>31 Aralık 2025         | 1 Ocak<br>31 Aralık 2024                                   |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>                                       |                |                                  |                                                            |
| Hasılat                                                              | 22             | 177.883.111                      | 103.332.427                                                |
| Satışların Maliyeti (-)                                              | 22             | (50.576.313)                     | (14.894.424)                                               |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar) (+/-)</b>                  |                | <b>127.306.798</b>               | <b>88.438.003</b>                                          |
| <b>Brüt Kar (Zarar) (+/-)</b>                                        |                | <b>127.306.798</b>               | <b>88.438.003</b>                                          |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                          | 23             | (48.182.598)                     | (61.656.309)                                               |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                            | 23             | (26.990.266)                     | (15.560.666)                                               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                   | 24             | 2.697.960                        | 47.420.815                                                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                               | 24             | (330.320)                        | (491.146)                                                  |
| <b>Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)</b>                             |                | <b>54.501.574</b>                | <b>58.150.697</b>                                          |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                    | 25             | 98.630.113                       | 5.515.392                                                  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                | 25             | (3.200.189)                      | (573.157.329)                                              |
| <b>Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)</b> |                | <b>149.931.498</b>               | <b>(509.491.240)</b>                                       |
| Finansman Gelirleri                                                  | 26             | 173.822.028                      | 151.681.774                                                |
| Finansman Giderleri (-)                                              | 26             | (9.292.117)                      | (20.383.476)                                               |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)                    | 26             | (113.207.181)                    | (229.941.658)                                              |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)</b> |                | <b>201.254.228</b>               | <b>(608.134.600)</b>                                       |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)</b>            |                | <b>(147.409.950)</b>             | <b>(118.544.167)</b>                                       |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)                                 | 28             | (147.409.950)                    | (118.544.167)                                              |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)</b>          |                | <b>53.844.278</b>                | <b>(726.678.767)</b>                                       |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)</b>                                 |                | <b>53.844.278</b>                | <b>(726.678.767)</b>                                       |
| <b>Dönem Net Karının (Zararının) Dağılımı</b>                        |                |                                  |                                                            |
| Ana Ortaklık Payları (+/-)                                           |                | 53.844.278                       | (726.678.767)                                              |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                             |                |                                  |                                                            |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Adi Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)        | 27             | 0,054                            | (2,907)                                                    |

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Yeniden<br>Düzenlenmiş<br>Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Dipnot<br>Ref.                                                                      | 1 Ocak<br>31 Aralık 2025         | 1 Ocak<br>31 Aralık 2024                                   |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)</b>                                                | <b>53.844.278</b>                | <b>(726.678.767)</b>                                       |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>                                                         |                                  |                                                            |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)</b>         | <b>(1.998.587)</b>               | <b>(308.050)</b>                                           |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Öncesi (+/-)  | (1.761.755)                      |                                                            |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-) | (236.832)                        | (308.050)                                                  |
| <b>Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)</b>                              | <b>(1.998.587)</b>               | <b>(308.050)</b>                                           |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)</b>               |                                  |                                                            |
| <b>Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)</b>                                            | <b>(1.998.587)</b>               | <b>(308.050)</b>                                           |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)</b>                                                  | <b>51.845.691</b>                | <b>(726.986.817)</b>                                       |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                                             |                                  |                                                            |
| Ana Ortaklık Payları (+/-)                                                          | 51.845.691                       | (726.986.817)                                              |

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                         |                     | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                                         | Dipnot<br>Referansı | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2025      | 1 Ocak<br>31 Aralık<br>2024        |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                         |                     | <b>195.089.398</b>               | <b>133.642.763</b>                 |
| <b>Dönem Net Karı / Zararı</b>                                                                          |                     | <b>53.844.278</b>                | <b>(726.678.767)</b>               |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>                                          |                     | <b>146.309.439</b>               | <b>855.806.453</b>                 |
| Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler (+)                                                 | 23                  | 3.565.287                        | 3.411.003                          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Karşılıklar (+)                                                  | 23                  | 437.339                          | 492.456                            |
| İzin Ücretleri Karşılığı (+)                                                                            | 23                  | 6.987                            | 149.988                            |
| Konusu Kalmayan Diğer Karşılıklar (-)                                                                   | 24                  | -                                | (39.764.013)                       |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin GUD Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler                       | 14                  | (94.620.741)                     | 573.157.329                        |
| Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler                                                                   | 26                  | 1.101.960                        | 710.833                            |
| Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler                                                              | 28                  | 147.409.950                      | 118.544.166                        |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler              |                     | (809.183)                        | -                                  |
| Parasal Kayıp/Kazanç                                                                                    |                     | 89.217.840                       | 199.104.691                        |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                      |                     | <b>(5.064.319)</b>               | <b>4.515.077</b>                   |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                  | 7                   | (7.565.677)                      | (369.272)                          |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                              | 8,11                | (473.469)                        | 2.436.641                          |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                               | 10                  | 126.144                          | (316.568)                          |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                                    | 7                   | 255.301                          | 87.627                             |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                                     | 12                  | (21.035)                         | (359.710)                          |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                | 8,11                | 3.642.803                        | 2.712.620                          |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)                                                                  | 10                  | (1.028.386)                      | 323.739                            |
| <b>Faaliyetlerden Net Nakit Akışları</b>                                                                |                     | <b>195.089.398</b>               | <b>133.642.763</b>                 |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                           |                     | <b>(123.266.385)</b>             | <b>(109.296.137)</b>               |
| Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları                | 6                   | (280.673.685)                    | (445.754.681)                      |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                       | 14                  | 58.698.317                       | 16.957.873                         |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                         | 15,16               | 717.000                          | -                                  |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                          | 15,16               | (226.597)                        | (1.758.248)                        |
| Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımlarından Nakit Girişleri                                                   | 6                   | 98.218.580                       | 321.258.919                        |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                     |                     | <b>(73.066.677)</b>              | <b>(2.716.978)</b>                 |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                | 18                  | 1.731.532                        | -                                  |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                | 18                  | -                                | (449.268)                          |
| Kiralama Borçları Nakit Çıkışları                                                                       | 18                  | (2.745.000)                      | (2.267.710)                        |
| Geri Alınmış Paylar                                                                                     | 21                  | (72.053.209)                     | -                                  |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b> |                     | <b>(1.243.664)</b>               | <b>21.629.648</b>                  |
| <b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                  |                     |                                  |                                    |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi</b>                                            |                     | <b>1.487.630</b>                 | <b>2.023.608</b>                   |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>                                                  |                     | <b>(1.243.664)</b>               | <b>21.629.648</b>                  |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                          | 5                   | <b>31.373.469</b>                | <b>7.720.213</b>                   |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                             | 5                   | <b>31.617.435</b>                | <b>31.373.469</b>                  |

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                   |     |                 |                          |                     |                                  | 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 |
|                                                                   | Not | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltmesi Farkı | Geri Alınmış Paylar | Pay İhraç Primleri / Iskontoları |                                                                                            |                                                                |                                     |                               |                       |                    |
| 01.01.2025 Bakiyesi                                               |     | 250.000.000     | 4.953.989.799            | (240.751.000)       | 5.305.635                        | 7.603.224                                                                                  | (1.418.692)                                                    | 110.346.987                         | 1.725.830.993                 | (726.678.767)         | 6.084.228.179      |
| Sermaye Artışı (İç Kaynak)                                        | 21  | 750.000.000     | (750.000.000)            |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     |                               |                       | -                  |
| Transferler                                                       | 21  |                 |                          |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     | (726.678.767)                 | 726.678.767           | -                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir                                             | 21  |                 |                          |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     |                               |                       | -                  |
| Dönem Karı (Zararı)                                               |     |                 |                          |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     |                               | 53.844.278            | 53.844.278         |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)                                      |     |                 |                          |                     |                                  | (1.761.755)                                                                                | (236.832)                                                      |                                     |                               |                       | (1.998.587)        |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalış | 21  |                 |                          | (72.053.209)        |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     |                               |                       | (72.053.209)       |
| 31.12.2025 İtibariyle Özkaynak Toplamları                         |     | 1.000.000.000   | 4.203.989.799            | (312.804.209)       | 5.305.635                        | 5.841.469                                                                                  | (1.655.524)                                                    | 110.346.987                         | 999.152.226                   | 53.844.278            | 6.064.020.661      |
|                                                                   |     |                 |                          |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     |                               |                       |                    |
| 01.01.2024 Bakiyesi                                               |     | 250.000.000     | 4.953.989.799            | (240.751.000)       | 5.305.635                        | 11.102.599                                                                                 | (1.015.479)                                                    | 110.346.987                         | 1.878.007.104                 | (12.355.999)          | 6.954.629.646      |
| Önceki Dönem Vergi Etkisi                                         | 21  |                 |                          |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     | (139.820.112)                 |                       | (139.820.112)      |
| Transferler                                                       | 21  |                 |                          |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     | (12.355.999)                  | 12.355.999            | -                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir                                             | 21  |                 |                          |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     |                               |                       | -                  |
| Dönem Karı (Zararı)                                               |     |                 |                          |                     |                                  |                                                                                            |                                                                |                                     |                               | (726.678.767)         | (726.678.767)      |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)                                      |     |                 |                          |                     |                                  | (3.499.375)                                                                                | (403.213)                                                      |                                     |                               |                       | (3.902.588)        |
| 31.12.2024 İtibariyle Özkaynak Toplamları                         |     | 250.000.000     | 4.953.989.799            | (240.751.000)       | 5.305.635                        | 7.603.224                                                                                  | (1.418.692)                                                    | 110.346.987                         | 1.725.830.993                 | (726.678.767)         | 6.084.228.179      |

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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:  
31.12.2025 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 31.12.2025 itibarıyla, 5 Bloкта 393 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 397 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in Yapı Kredi Plaza'da ofis katı bulunmaktadır.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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>31.12.2025</u>    | <u>31.12.2025</u>    | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u>  | <u>31.12.2024</u>  | <u>31.12.2024</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             | 127.270.793        | 127.270.793        | 50,91             |
| Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 149.999.996          | 149.999.996          | 15,00             | 25.000.000         | 25.000.000         | 10,00             |
| Diğer                                       | 340.916.846          | 340.916.846          | 34,09             | 97.729.207         | 97.729.207         | 39,09             |
| <b>Toplam</b>                               | <b>1.000.000.000</b> | <b>1.000.000.000</b> | <b>100,00</b>     | <b>250.000.000</b> | <b>250.000.000</b> | <b>100,00</b>     |

#### Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 31.12.2025 itibarıyla 2.500.000.000 TL (31.12.2024: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2024: 250.000.000 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:

31.12.2025 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 18 kişi (31.12.2024- 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 ("KGK") 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 KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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

31.12.2025 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 Aralık 2025 dönemine ait finansal tablolar, 5 Mart 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 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

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

| Tarih      | Endeks   | Düzeltilme katsayısı |
|------------|----------|----------------------|
| 31.12.2025 | 3.513,87 | 1,00000              |
| 31.12.2024 | 2.684,55 | 1,30892              |
| 31.12.2023 | 1.859,38 | 1,88981              |

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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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.

## 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,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe 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
- geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

**a) 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025 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.

## 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 iliştiğindeki 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 elektrige 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 elektrige 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:

## 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 Aralık 2025 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 ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 2025 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 gerçekleştikleri 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, 31.12.2025 bilançosu, 31.12.2024 bilançosu ile, 01.01.2025-31.12.2025 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2024-31.12.2024 dönemi ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Şirket vergi mevzuatındaki değişiklik ile 2025 yılında ilk kez kurumlar vergisine tabi olacaktır. Bu kapsamda 2024 yılı sonunda ilk kez ertelenmiş vergi hesaplamış ve KGK'nın açıkladığı kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması yaklaşımı ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirket 2025 yılı içerisinde yapılan genel kurul ile kar dağıtım politikasını revize etmiş ve %10 kurumlar vergisi uygulamasına yönelik bağlayıcı düzenleme yapmıştır. Bu kapsamda 31.12.2024 tarihli finansal tablolarda hesaplanan 592.160.635 TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve 271.698.505 TL ertelenmiş vergi geliri %10 oran ile yeniden hesaplanarak 197.386.878 TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve 90.566.169 TL ertelenmiş vergi gideri olarak yeniden raporlanmıştır. İlgili tutarlar finansal tablolarda 31.12.2025'in satın alma günü ile gösterilerek sırası ile 258.364.280 TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü ve 118.544.167 TL ertelenmiş vergi gideri olarak sunulmuştur.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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. 30.06.2025 itibarıyla, 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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.

31.12.2025 itibarıyla stok niteliğinde gayrimenkul bulunmamaktadır. 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 değerlemesi

Şirketin 31.12.2025 ve 31.12.2024 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, 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihli finansal durum tablosunda, 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 muhasebeleştirir (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:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) 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:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) 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:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 31.12.2025 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2025 tarihli finansal tablolarda, 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 ettirilmektedir. 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 | %  |
|--------|----|
|        | 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. 31.12.2025 ve 31.12.2024 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 31.12.2024 tarihli gerçeğe uygun değeri 2024 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. 31.12.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla proje kapsamında, konut satış işleminin bilanço sonrası döneme sarkması sebebiyle; söz konusu gayrimenkuller "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar" hesabında, bunlara ilişkin alınan avanslar ise "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlıklara İlişkin Yükümlülükler" olarak sınıflandırılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar kayıtlı değerinin veya gerçeğe uygun değerinin düşük olanı ile ölçülmüştür.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 değer 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 31.12.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla ticari borçları, diğer borçları ile borç senetleri, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir.

###### Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirketin 31.12.2025 ve 31.12.2024 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 yöntemle 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

|            | 31 Aralık 2025 |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | Döviz<br>alış  | Döviz<br>satış |
| ABD Doları | 42.8457        | 42.9229        |
| Avro       | 50.2859        | 50.3765        |
| Sterlin    | 57.5123        | 57.8122        |

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, 31.12.2025 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 31.12.2025 ve 31.12.2024 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 Kanunun 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30 olarak belirlenmiştir. Şirketin 2025 yılı içerisinde aldığı genel kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemeler yapılmıştır.

##### 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, güncellenmenin 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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.

|                                                          | 01.01.2025<br>30.06.2025 | 01.01.2024<br>31.12.2024 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Hasılat</b>                                           | <b>177.883.111</b>       | <b>103.332.426</b>       |
| Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)              | 60.133.804               | 17.131.727               |
| Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza) | 117.749.307              | 86.200.699               |
| Satışların Maliyeti (-)                                  | (50.576.313)             | (14.894.424)             |
| <b>BRÜT KAR/ZARAR</b>                                    | <b>127.306.798</b>       | <b>88.438.002</b>        |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                              | (48.182.598)             | (61.656.309)             |
| Pazarlama Giderleri (-)                                  | (26.990.266)             | (15.560.666)             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                       | 2.697.960                | 47.420.814               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                   | (330.320)                | (491.146)                |
| <b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>                         | <b>54.501.574</b>        | <b>58.150.696</b>        |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-)         | 95.429.924               | (567.641.937)            |
| Finansman Gelirleri                                      | 173.822.028              | 151.681.775              |
| Finansman Giderleri (-)                                  | (9.292.117)              | (20.383.476)             |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)        | (113.207.181)            | (229.941.658)            |
| <b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                 | <b>201.254.228</b>       | <b>(608.134.600)</b>     |

**NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirketin ilişkili tarafları ile olan alacak- borç ilişkileri aşağıdaki gibidir:

| <b>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b> | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ortaklar                                                | -                 | 32.723            |
| <b>TOPLAM</b>                                           | <b>-</b>          | <b>32.723</b>     |

**İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler****Gelirler**

|                       | 01.01.2025<br>31.12.2025 | 01.01.2024<br>31.12.2024 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kira Gelirleri</b> |                          |                          |
| İlişkili Taraflar     | 136.472                  | 116.287                  |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>136.472</b>           | <b>116.287</b>           |

3 grup şirketine, (her şirket için 5 metrekarelik kısım olmak üzere), ofis katının toplam 15 metrekaresi kiralanmıştır. 2025 yılı itibarıyla, her bir şirket için aylık kira tutarının maliyet değeri, 3.416,67 TL + KDV'dir.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)****Giderler**

|                       | <b>01.01.2025</b> | <b>01.01.2024</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| <b>Kira Giderleri</b> |                   |                   |
| İlişkili Taraflar     | 3.045.650         | 2.602.931         |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>3.045.650</b>  | <b>2.602.931</b>  |

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

**Alınan Teminat Senetleri**

Yoktur. (31.12.2024-Yoktur).

**Alınan Kefaletler**

Yoktur. (31.12.2024- Yoktur.)

**Verilen Teminatlar**

Yoktur. (31.12.2024-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:

|                                                                                                                         | <b>01.01.2025</b> | <b>01.01.2024</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                         | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı | 20.256.621        | 18.905.958        |
| <b>TOPLAM</b>                                                                                                           | <b>20.256.621</b> | <b>18.905.958</b> |

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 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 Aralık 2025    | 31 Aralık 2024    |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa             | 870               | 1.577             |
| -Türk Lirası     | 870               | 1.577             |
| Banka            | 31.616.565        | 31.371.892        |
| -Vadeli Mevduat  | 30.959.682        | 27.833.300        |
| -Vadesiz Mevduat | 656.883           | 3.538.592         |
| <b>Toplam</b>    | <b>31.617.435</b> | <b>31.373.469</b> |

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla blokeli mevduat yoktur.

Banka vadesiz mevduatının, 530.828 TL'lik kısmı (339 ABD\$, 10.000 Avro ve 218 GBP) yabancı paradan oluşmaktadır. (31.12.2024: Banka vadesiz mevduatının, 316.431 TL'lik kısmı (10 ABD\$ ve 6.127 GBP) yabancı paradan oluşmaktadır.)

| Mevduat<br>Para cinsi | Ortalama<br>Faiz Oranı % | 31 Aralık 2025<br>Tutarı |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| TL                    | 38%                      | 3.432.930                |
| GBP                   | 3,85%                    | 11.502.460               |
| USD                   | 3,70%                    | 16.024.292               |

| Mevduat<br>Para cinsi | Ortalama<br>Faiz Oranı % | 31 Aralık 2024<br>Tutarı |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| TL                    | 46%                      | 664.699                  |
| GBP                   | 4,55%                    | 27.218.601               |

|                                                           | 31 Aralık 2025    | 31 Aralık 2024    |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nakit ve Nakit Benzeri                                    | 31.617.435        | 31.373.469        |
| Faiz tahakkukları (-)                                     |                   |                   |
| <b>Nakit Akışı Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri</b> | <b>31.617.435</b> | <b>31.373.469</b> |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

|                                                              | 31 Aralık 2025    | 31 Aralık 2024     |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar</b> |                   |                    |
| Özel Kesim Eurobondları                                      | 26.210.605        | 164.783.435        |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>26.210.605</b> | <b>164.783.435</b> |

|                                                              | 31 Aralık 2025        |                       |                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar</b> | <b>Maliyet Değeri</b> | <b>Kayıtlı Değeri</b> | <b>Gerçeğe Uygun Değeri</b> |
| Özel Kesim Eurobondları                                      | 23.555.478            | 26.210.605            | 26.210.605                  |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>23.555.478</b>     | <b>26.210.605</b>     | <b>26.210.605</b>           |

|                                                              | 31 Aralık 2024        |                       |                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar</b> | <b>Maliyet Değeri</b> | <b>Kayıtlı Değeri</b> | <b>Gerçeğe Uygun Değeri</b> |
| Özel Kesim Eurobondları                                      | 157.328.350           | 164.783.435           | 164.783.435                 |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>157.328.350</b>    | <b>164.783.435</b>    | <b>164.783.435</b>          |

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)

|                                                                                               | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar</b> |                    |                    |
| REIT Property Limited                                                                         | 618.257.225        | 445.754.681        |
| <b>Toplam</b>                                                                                 | <b>618.257.225</b> | <b>445.754.681</b> |

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. 2025 yılında sermaye borcunun tamamı ödenmiştir.

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.

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 7) TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR****Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

|                                     | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari Alacaklar                    | 3.156.660             | 2.555.296             |
| Alacak Senetleri                    | 6.965.395             |                       |
| Beklenen Zarar Karşılığı (-)        | (84.727)              | (83.645)              |
| Şüpheli Ticari Alacaklar            | 822.823               | 755.550               |
| Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-) | (822.823)             | (755.550)             |
| <b>Toplam</b>                       | <b>10.037.328</b>     | <b>2.471.651</b>      |

**Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı****31 Aralık 2025 31 Aralık 2024**

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Açılış bakiyesi                        | (755.550)        | (502.509)        |
| Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 24) | (245.593)        | (407.501)        |
| Enflasyon Etkisi                       | 178.320          | 154.460          |
| <b>Kapanış Bakiyesi</b>                | <b>(822.823)</b> | <b>(755.550)</b> |

**Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

|                | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari Borçlar | 634.457               | 379.156               |
| <b>Toplam</b>  | <b>634.457</b>        | <b>379.156</b>        |

**NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR****Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

|                                                    | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer Çeşitli Alacaklar (Gelir İdaresi Alacakları) | 165.243               | 4.086                 |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>165.243</b>        | <b>4.086</b>          |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 8) DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)****Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

|                                              | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen Depozito ve Teminatlar               | 20.331                | 26.612                |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4) | -                     | 32.723                |
| <b>Toplam</b>                                | <b>20.331</b>         | <b>59.335</b>         |

**Uzun Vadeli Diğer Borçlar**

|                                 | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kiracılardan Alınan Depozitolar | 12.930.875            | 10.208.442            |
| <b>Toplam</b>                   | <b>12.930.875</b>     | <b>10.208.442</b>     |

**NOT 9) STOKLAR**

2025 ve 2024 yılları içerisinde 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**

|                                           | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek Aylara Ait Giderler               | 893.950               | 813.068               |
| Stok Alımı İçin Verilen Sipariş Avansları | 60.704                | 276.771               |
| Şüpheli Avans Karşılığı (-)               | (29.267)              | (38.308)              |
| <b>Toplam</b>                             | <b>925.387</b>        | <b>1.051.531</b>      |

**Şüpheli Avans Karşılığı**

|                                         | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Açılış bakiyesi                         | (39.308)              | (55.308)              |
| Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı | -                     | -                     |
| Enflasyon Etkisi                        | 10.041                | 17.000                |
| <b>TOPLAM</b>                           | <b>(29.267)</b>       | <b>(38.308)</b>       |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025    | 31 Aralık 2024    |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Gelecek Aylara Ait Gelirler | 4.721.156         | 3.092.445         |
| Alınan Sipariş Avansları    | 6.175.900         | 8.832.997         |
| <b>Toplam</b>               | <b>10.897.056</b> | <b>11.925.442</b> |

**NOT 11) DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER****Diğer Dönen Varlıklar**

|                    | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------|----------------|----------------|
| İş Avansları       | 156.472        | 18.278         |
| Personel Avansları | 315.000        | 65.446         |
| <b>Toplam</b>      | <b>471.472</b> | <b>83.724</b>  |

**Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler**

|                          | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024   |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Ödenecek Vergi ve Fonlar | 3.375.030        | 2.454.660        |
| <b>Toplam</b>            | <b>3.375.030</b> | <b>2.454.660</b> |

**NOT 12) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

|                                      | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Personeler Borçlar                   |                | 47.503         |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri | 502.752        | 476.284        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>502.752</b> | <b>523.787</b> |

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

Yoktur. (31 Aralık 2024: Yoktur.)

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

|                               | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024       |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yapı Kredi Plaza Ofis         | 51.139.350           | 53.894.916           |
| Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar | 48.640.000           | 49.084.623           |
| Nuvo Dragos Kiralık Konutlar  | 5.618.663.000        | 5.585.437.435        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>5.718.442.350</b> | <b>5.688.416.974</b> |

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                       | 01.01.2025           | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | Satışlar (-)        | 31.12.2025           |
|-----------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|
| Yapı Kredi Plaza Ofis | 53.894.916           | (2.755.566)                  |                     | 51.139.350           |
| Nuvo Dragos Mağazalar | 49.084.623           | (444.623)                    |                     | 48.640.000           |
| Nuvo Dragos Konutlar  | 5.585.437.435        | 97.820.930                   | (64.595.365)        | 5.618.663.000        |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>5.688.416.974</b> | <b>94.620.741</b>            | <b>(64.595.365)</b> | <b>5.718.442.350</b> |

|                       | 01.01.2024           | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | Satışlar (-)        | 31.12.2024           |
|-----------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|
| Yapı Kredi Plaza Ofis | 59.368.298           | (5.473.382)                  | -                   | 53.894.916           |
| Nuvo Dragos Mağazalar | 52.961.852           | (3.877.228)                  | -                   | 49.084.623           |
| Nuvo Dragos Konutlar  | 6.170.513.936        | (570.344.569)                | (14.731.932)        | 5.585.437.435        |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>6.282.844.086</b> | <b>(579.695.179)</b>         | <b>(14.731.932)</b> | <b>5.688.416.974</b> |

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme 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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketi olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan rapora istinaden belirlenmiş olup, gerçeğe uygun değer TMS 29 enflasyon etkisi ile bulunan değer altında kalmıştı. Oluşan fark için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 393 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 397 adet bağımsız bölümden oluşan Nuvo Dragos gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 5.667.303.000 TL ve YK Plaza kiralık alan gerçeğe uygun değeri 51.139.350 TL hesaplanmıştır.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket portföyünde 5 Bloкта 393 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 397 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 397 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 31.12.2025 tarihinde gerçeğe uygun değer ile TMS 29 ilkelerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış değerleri kıyaslanarak değerlendirilmiş olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılmıştır. Gerçeğe uygun değer, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporu ile belirlenmiştir.

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporu ile 83.835.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre, 31.12.2025 itibarıyla, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 51.139.350 TL'dir.

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.

#### NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR

|                             | 31 Aralık 2025    | 31 Aralık 2024    |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Binalar                     | 32.695.650        | 34.457.405        |
| Taşıtlar                    | 17.661.779        | 18.970.288        |
| Demirbaşlar                 | 2.877.198         | 2.687.531         |
| Taşıtlar Amortismanı (-)    | (16.593.827)      | (17.573.735)      |
| Demirbaşlar Amortismanı (-) | (2.365.199)       | (2.180.800)       |
| <b>Toplam</b>               | <b>34.275.601</b> | <b>36.360.689</b> |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

| Maliyet                           | Değer               |                  |                    |                     |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|---------------------|
|                                   | 01.01.2025          | Giriş            | Çıkış              | Düşüklüğü           |
| Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*) | 34.457.405          |                  |                    | (1.761.755)         |
| Binalar-Diğer                     | 542.851             |                  |                    | 542.851             |
| Taşıtlar                          | 18.970.288          |                  | (1.308.509)        | 17.661.779          |
| Döşeme ve Demirbaşlar             | 2.687.531           | 189.667          |                    | 2.877.198           |
| <b>Toplam</b>                     | <b>56.658.075</b>   | <b>189.667</b>   | <b>(1.308.509)</b> | <b>(1.761.755)</b>  |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>     |                     |                  |                    |                     |
| Binalar Amortismanı (-)           | (542.851)           |                  |                    | (542.851)           |
| Taşıtlar Amortismanı (-)          | (17.573.735)        | (328.601)        | 1.308.509          | (16.593.827)        |
| Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)   | (2.180.800)         | (184.399)        |                    | (2.365.199)         |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(20.297.386)</b> | <b>(513.000)</b> | <b>1.308.509</b>   | <b>(19.501.877)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>          | <b>36.360.689</b>   |                  |                    | <b>34.275.601</b>   |
| Maliyet                           | Değer               |                  |                    |                     |
|                                   | 01.01.2024          | Giriş            | Çıkış              | Düşüklüğü           |
| Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*) | 37.956.780          | -                | -                  | (3.499.375)         |
| Binalar-Diğer                     | 542.851             | -                | -                  | -                   |
| Taşıtlar                          | 17.745.204          | 1.643.004        | (417.920)          | -                   |
| Döşeme ve Demirbaşlar             | 2.277.970           | 409.561          | -                  | -                   |
| <b>Toplam</b>                     | <b>58.522.806</b>   | <b>2.052.564</b> | <b>(417.920)</b>   | <b>(3.499.375)</b>  |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>     |                     |                  |                    |                     |
| Binalar Amortismanı (-)           | (542.851)           | -                | -                  | -                   |
| Taşıtlar Amortismanı (-)          | (17.366.112)        | (625.542)        | 417.920            | -                   |
| Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)   | (2.035.483)         | (145.317)        | -                  | -                   |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(19.944.446)</b> | <b>(770.859)</b> | <b>417.920</b>     | <b>-</b>            |
| <b>Net Defter Değeri</b>          | <b>38.578.359</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>-</b>            |

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

##### (\*) 31.12.2025 ve 31.12.2024 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 31.12.2025 tarihinde gerçeğe uygun değer ile TMS 29 ilkelerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış değerleri kıyaslanarak değerlendirilmiş olup, oluşan değer düşüklüğü önceki yıllarda oluşan ve özkaynaklarda raporlanan değer artışı içerisinde mahsup edilmiştir. Gerçeğe uygun değer, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporu ile belirlenmiştir.

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporu ile 83.835.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre, 31.12.2025 itibarıyla, kiraya verilen toplam 190 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 32.695.650 TL'dir.

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.

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

#### NOT 16) KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

|                         | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Binalar                 | 19.457.215       | 19.457.215       |
| Binalar Amortismanı (-) | (16.077.826)     | (13.646.434)     |
| <b>Toplam</b>           | <b>3.379.389</b> | <b>5.810.781</b> |

#### NOT 17) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

|                                  | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Haklar                           | 940.260        | 903.330        |
| Haklar Birikmiş İtfa Payları (-) | (906.376)      | (903.330)      |
| <b>Toplam</b>                    | <b>33.884</b>  | <b>-</b>       |

2025 yılında 36.930 TL değerinde yazılım satın alınmış ve 3.046 TL itfa payı ayrılmıştır.

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 18) FİNANSAL BORÇLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Borçlar

|               | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024 |
|---------------|------------------|----------------|
| Kredi kartı   | 1.992.421        | 260.889        |
| <b>Toplam</b> | <b>1.992.421</b> | <b>260.889</b> |

##### Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

|                                                              | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024   |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler | 1.083.977        | 1.418.843        |
| Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler | 1.389.831        | 3.969.795        |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>2.473.808</b> | <b>5.388.638</b> |

#### 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 Kanunun 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, KEFALET

##### Kısa Vadeli Karşılıklar

|                   | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Dava Karşılıkları | 72.532         | 94.939         |
| <b>Toplam</b>     | <b>72.532</b>  | <b>94.939</b>  |

| Dava Karşılıkları       | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Açılış bakiyesi         | 94.939         | 57.285.889     |
| Karşılık İptali*        |                | (44.384.683)   |
| Enflasyon Etkisi        | (22.407)       | (12.806.267)   |
| <b>Kapanış Bakiyesi</b> | <b>72.532</b>  | <b>94.939</b>  |

##### Dava ve İcra takipleri

Şirketin 31.12.2025 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

##### Şirket aleyhine açılan davalar:

31.12.2025 itibarıyla, Şirketin taraf olduğu, 4 Adet işçilik davasının toplam tutarı 71.400 TL olup, davalar için önceki yıllarda karşılık ayrılmıştır. (31.12.2024- 103.578 TL).

\*Grup aleyhine önceki yıllarda açılan zarar tazmini davası için ihtiyatlılık gereği ayrılan 30.240.552 TL maliyet değeri tutarındaki karşılık, 2024 yılında tüm davaların reddine karar verilmiş olduğu için iptal edilmiştir.

##### Şirket lehine açılan davalar:

Şirket tarafından 56 kiracıya açılmış olan, toplam tutarı 72.850 TL olan itirazın iptali ve Kira Tespiti Davası bulunmakta olup, hukuki süreçler devam etmektedir.

##### Kiracılara 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Uzun Vadeli Karşılıklar

|                              | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı    | 2.009.240        | 2.161.027        |
| Kullanılmamış İzin Karşılığı | 310.448          | 397.207          |
| <b>Toplam</b>                | <b>2.319.688</b> | <b>2.558.234</b> |

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. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 64.949 TL (31 Aralık 2024: 46.655 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 Aralık 2025 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 2024: %17 ve %21,5) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,31 (31 Aralık 2024: %3,85) 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 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024   |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Dönem Başı Bakiyesi                                | 2.161.027        | 1.638.322        |
| Hizmet Maliyeti ve Faiz Maliyeti                   | 437.339          | 492.456          |
| Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp                           | 236.832          | 403.214          |
| Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)      | (315.927)        | (181.451)        |
| Enflasyon Etkisi                                   | (510.031)        | (191.514)        |
| <b>Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı</b> | <b>2.009.240</b> | <b>2.161.027</b> |

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler:                                                                                                          | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>                                                                   |               |               |
| <b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>                                  |               |               |
| <b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b> |               |               |
| <b>D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>                                                                                              |               |               |
| <b>i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>                                                                             |               |               |
| <b>ii. B ve C maddeleri Kap. Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>                               |               |               |
| <b>iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı</b>                                             |               |               |
| <b>TOPLAM</b>                                                                                                                                |               |               |
| Şirketin Özkaynaklar Toplamı                                                                                                                 | 6.064.020.661 | 6.084.228.179 |
| Şirket Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına Oranı                                                                                   | %0,00         | %0,00         |

31.12.2025 itibarıyla, Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31.12.2024- Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır.)

#### Alınan Teminatlar

31.12.2025 itibarıyla bulunmamaktadır. (31.12.2024-Yoktur)

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 21) ÖZKAYNAKLAR

##### Ödenmiş Sermaye

|                                             | <u>31.12.2025</u>    | <u>31.12.2025</u>    | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u>  | <u>31.12.2024</u>  | <u>31.12.2024</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             | 127.270.793        | 127.270.793        | 50,91             |
| Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 149.999.996          | 149.999.996          | 15,00             | 25.000.000         | 25.000.000         | 10,00             |
| Diğer                                       | 340.916.846          | 340.916.846          | 34,09             | 97.729.207         | 97.729.207         | 39,09             |
| <b>Toplam</b>                               | <b>1.000.000.000</b> | <b>1.000.000.000</b> | <b>100,00</b>     | <b>250.000.000</b> | <b>250.000.000</b> | <b>100,00</b>     |

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 2.500.000.000 TL nominal değerdedir. (31.12.2024-250.000.000 adet paya bölünmüş olup, toplam 250.000.000 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 31.12.2025 itibarıyla 2.500.000.000 TL (31.12.2024: 250.000.000 TL)'dir. Her biri 1 TL itibari değerinde 2.500.000.000 adet paya bölünmüştür. (31.12.2024: 250.000.000 adet pay). 2.500.000.000 TL Kayıtlı sermaye tavanı 2025-2030 yılları için geçerlidir.

##### Sermaye Düzeltme Farkları

|                                    | <u>31 Aralık 2025</u> | <u>31 Aralık 2024</u> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları | 4.203.989.799         | 4.953.989.799         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>4.203.989.799</b>  | <b>4.953.989.799</b>  |

##### Geri Alınmış Paylar (-)

|                         | <u>31 Aralık 2025</u> | <u>31 Aralık 2024</u> |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Geri Alınmış Paylar (-) | (312.804.209)         | (240.751.000)         |
| <b>Toplam</b>           | <b>(312.804.209)</b>  | <b>(240.751.000)</b>  |

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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 21) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### Paylara İlişkin Primler/Iskontolar

|                             | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024   |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 5.305.635        | 5.305.635        |
| <b>Toplam</b>               | <b>5.305.635</b> | <b>5.305.635</b> |

##### Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

|                                             | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024   |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları | 5.841.469        | 7.603.224        |
| Diğer Kazanç/Kayıplar                       | (1.655.524)      | (1.418.692)      |
| <b>Toplam</b>                               | <b>4.185.945</b> | <b>6.184.532</b> |

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 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024     |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Yasal Yedekler | 110.346.987        | 110.346.987        |
| <b>Toplam</b>  | <b>110.346.987</b> | <b>110.346.987</b> |

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'ıncı 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 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Olağanüstü Yedekler   | 27.559.676         | 27.559.676           |
| Geçmiş Yıllar Karları | 971.592.550        | 1.698.271.317        |
| <b>Toplam</b>         | <b>999.152.226</b> | <b>1.725.830.993</b> |

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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 21) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

|                                    | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024       |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Dönem Başı, Açılış                 | 1.725.830.993      | 1.878.007.104        |
| Önceki yıl dönem kar/(zararı)      | (726.678.767)      | (12.355.999)         |
| Yasal yedeklere transfer           |                    |                      |
| Önceki dönem vergi düzeltme etkisi |                    | (139.820.112)        |
| <b>Dönem sonu bakiye</b>           | <b>999.152.226</b> | <b>1.725.830.993</b> |

**Kar Dağıtımı**

31 Aralık 2025 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'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2025 (TFRS)   | Tarihi Değer  | Enflasyon düzeltmesi etkisi | Endekslenmiş değer |
|-------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|
| Sermaye                 | 1.000.000.000 | 4.203.989.799               | 5.203.989.799      |
| Paylara ilişkin primler | 270.354       | 4.764.927                   | 5.305.635          |
| Yasal yedekler          | 12.027.033    | 98.319.954                  | 110.346.987        |

  

| 31 Aralık 2025 (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<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)              | 60.133.804               | 17.131.728               |
| Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza) | 117.749.307              | 86.200.699               |
| <b>Net Satışlar</b>                                      | <b>177.883.111</b>       | <b>103.332.427</b>       |

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<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak<br>31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Satılan Mamuller Maliyeti (-) | (50.576.313)             | (14.894.424)             |
| <b>Toplam</b>                 | <b>(50.576.313)</b>      | <b>(14.894.424)</b>      |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 23) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

|                             | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Pazarlama Giderleri (-)     | (26.990.266)                     | (15.560.666)                     |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (48.182.598)                     | (61.656.309)                     |
| <b>Toplam</b>               | <b>(75.172.864)</b>              | <b>(77.216.975)</b>              |

|                                                 | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)</b>    |                                  |                                  |
| Personel Ücretleri                              | (10.866.142)                     | (11.514.670)                     |
| Temsil Ağırlama, Satış Reklam ve İlan Giderleri | (1.499.732)                      | (659.877)                        |
| Amortisman Giderleri                            | (3.383.212)                      | (2.640.147)                      |
| Aidat Giderleri                                 | (2.692.479)                      | -                                |
| Dava ve Mahkeme Giderleri                       | (965.842)                        | -                                |
| Bakım Onarım Giderleri                          | (4.136.079)                      | -                                |
| Diğer Giderler                                  | (3.446.780)                      | (745.972)                        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>(26.990.266)</b>              | <b>(15.560.666)</b>              |

|                                                | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>             |                                  |                                  |
| Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu Ücretleri   | (29.214.868)                     | (26.811.502)                     |
| Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri           | (3.523.903)                      | (1.897.562)                      |
| Amortisman Giderleri                           | (516.048)                        | (770.856)                        |
| Müşavirlik, Danışmanlık ve Avukatlık Giderleri | (1.408.402)                      | (18.136.851)                     |
| Servis Bakım Onarım Giderleri                  | (219.347)                        | (530.729)                        |
| Kıdem ve İhbar Tazminatı Giderleri             | (437.339)                        | (492.456)                        |
| İzin Karşılığı Giderleri                       | (6.987)                          | (149.988)                        |
| Bina Aidat Giderleri                           | (684.598)                        | (2.592.042)                      |
| Sigorta Giderleri                              | (3.026.453)                      | (3.035.076)                      |
| Dava İcra ve Mahkeme Giderleri                 | (133.442)                        | (1.093.493)                      |
| Genel Kurul-Mkk-Spk- Borsa İstanbul gider      | (2.413.765)                      | (418.214)                        |
| Diğer Giderler                                 | (6.597.446)                      | (5.727.540)                      |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>(48.182.598)</b>              | <b>(61.656.309)</b>              |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 24) ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER****Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

|                             | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Konusu Kalmayan Karşılıklar | 315.927                          | 44.566.134                       |
| Diğer Gelir ve Karlar       | 2.382.033                        | 2.854.681                        |
| <b>Toplam</b>               | <b>2.697.960</b>                 | <b>47.420.815</b>                |

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

|                                                                                                                   | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Karşılık Giderleri (-)                                                                                            | (245.593)                        | (407.501)                        |
| TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü Zararlarının İptalleri (+/-) | (84.727)                         | (83.645)                         |
| <b>Toplam</b>                                                                                                     | <b>(330.320)</b>                 | <b>(491.146)</b>                 |

**NOT 25) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER****Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

|                                                                     | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Duran Varlık Satış Karı                                             | 809.183                          | -                                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Geliri                         | 97.820.930                       | -                                |
| İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Varlıkların Değer Artışı | -                                | 5.515.392                        |
| <b>Toplam</b>                                                       | <b>98.630.113</b>                | <b>5.515.392</b>                 |

**Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler**

|                                                 | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Gideri (-) | (3.200.189)                      | (573.157.329)                    |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>(3.200.189)</b>               | <b>(573.157.329)</b>             |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 26) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ****Finansman Gelirleri;**

|                         | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Faiz Gelirleri          | 11.470.730                       | 42.817.400                       |
| Kambiyo Karları         | 162.213.862                      | 108.721.834                      |
| Reeskont Faiz Gelirleri | 137.436                          | 142.540                          |
| <b>Toplam</b>           | <b>173.822.028</b>               | <b>151.681.774</b>               |

**Finansman Giderleri (-)**

|                             | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Faiz Giderleri (-)          | (3.065.012)                      | (9.035.937)                      |
| Kambiyo Zararları (-)       | (5.276.232)                      | (11.259.818)                     |
| Reeskont Faiz Giderleri (-) | (950.873)                        | (87.721)                         |
| <b>Toplam</b>               | <b>(9.292.117)</b>               | <b>(20.383.476)</b>              |

**Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)**

|                                             | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gelecek Aylara Ait Giderler                 | 127.052                          | 39.680                           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller               | 1.327.296.609                    | 1.924.666.431                    |
| Binalar                                     | 8.132.405                        | 11.667.056                       |
| Taşıtlar ve Demirbaşlar                     | 468.171                          | 963.391                          |
| Haklar                                      | 639                              | -                                |
| Kiralama Varlıkları                         | 1.989.268                        | 674.522                          |
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları          | (1.228.210.725)                  | (1.599.588.856)                  |
| Geri Alınmış Paylar (-)                     | 67.291.250                       | 74.001.416                       |
| Hisse Senedi İhraç Primleri                 | (1.252.200)                      | (1.630.832)                      |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları | (1.794.462)                      | (3.412.688)                      |
| Diğer Kazanç/Kayıplar                       | 334.830                          | -                                |
| Yasal Yedekler                              | (26.043.355)                     | (33.918.170)                     |
| Olağanüstü Yedekler                         | (6.504.449)                      | (8.471.221)                      |
| Geçmiş Yıllar Karları                       | (229.308.749)                    | (564.987.766)                    |
| Hasılat                                     | (13.036.087)                     | (10.261.818)                     |
| Maliyet                                     | 1.226.313                        | 162.492                          |
| Faaliyet Giderleri                          | 6.994.638                        | 9.069.556                        |
| Diğer Giderler/ Gelirler                    | (20.918.329)                     | (28.914.851)                     |
| <b>Toplam</b>                               | <b>(113.207.181)</b>             | <b>(229.941.658)</b>             |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 27) PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ**

|                                                      | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı | 1.000.000.000                    | 250.000.000                      |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı         | 53.844.278                       | (726.678.767)                    |
| Pay başına kazanç                                    | <b>0,054</b>                     | <b>(2,907)</b>                   |

**NOT 28) GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)****a) Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar**

|                                 | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar | 179.858           | 216.290           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>179.858</b>    | <b>216.290</b>    |

**b) Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri**

|                                                             | <b>31.12.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                | 344.796.828          | 258.364.280          |
| <b>Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) (net)</b> | <b>(344.796.828)</b> | <b>(258.364.280)</b> |

**c) Vergi Geliri/Gideri**

|                                      | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak<br/>31 Aralık 2024</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-) | (147.409.950)                    | (118.544.167)                    |
| <b>TOPLAM</b>                        | <b>(147.409.950)</b>             | <b>(118.544.167)</b>             |

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 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.

- 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 Kanunun 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 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.

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.

2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %10'dur (31 Aralık 2024: %10).

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

|                                                              | <b>31.12.2025</b>      | <b>31.12.2024</b>      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                              | <b>Geçici Farklar</b>  | <b>Geçici Farklar</b>  |
| Ticari Alacaklar                                             | 933.091                | 843.271                |
| Ticari Borçlar                                               | (16.458)               | (13.016)               |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                | (3.453.180.276)        | (2.586.575.159)        |
| İzin Karşılıkları                                            | 310.448                | 397.207                |
| Kıdem Tazminatı Karşılıkları                                 | 2.009.240              | 2.161.027              |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar                       | (469.539)              | (241.661)              |
| Kiralama Varlık ve Yükümlülükleri                            | (905.581)              | (422.143)              |
| Dava Karşılıkları                                            | 72.532                 | 94.939                 |
| Diğer                                                        | 3.278.269              | 112.728                |
| <b>Net Ertelenen Vergi Matrahı</b>                           | <b>(3.447.968.275)</b> | <b>(2.583.642.807)</b> |
| <br>                                                         |                        |                        |
| Ticari Alacaklar                                             | 93.309                 | 84.327                 |
| Ticari Borçlar                                               | (1.646)                | (1.302)                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                | (345.318.028)          | (258.657.516)          |
| İzin Karşılıkları                                            | 31.045                 | 39.721                 |
| Kıdem Tazminatı Karşılıkları                                 | 200.924                | 216.103                |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar                       | (46.954)               | (24.166)               |
| Kiralama Varlık ve Yükümlülükleri                            | (90.558)               | (42.214)               |
| Dava Karşılıkları                                            | 7.253                  | 9.494                  |
| Diğer                                                        | 327.827                | 11.273                 |
| <b>Net Ertelenen Vergi</b>                                   | <b>(344.796.828)</b>   | <b>(258.364.280)</b>   |
| <br>                                                         |                        |                        |
| <b>1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Varlık / Yük. (-)</b> | <b>(258.364.280)</b>   |                        |
| Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)                           | (147.409.950)          |                        |
| Parasal Kazanç/Kayıp                                         | 60.977.402             |                        |
| <b>Cari Dönem Ertelenen Vergi Varlık / Yükümlülük (-)</b>    | <b>(344.796.828)</b>   |                        |

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 öngörülemezliğine 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.

| 31.12.2025                                                                                      | Alacaklar         |                   |                 |                | Banka<br>Mevduat  | Finansal<br>Varlıklar |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------------|
|                                                                                                 | Ticari Alacaklar  |                   | Diğer Alacaklar |                |                   |                       |
|                                                                                                 | İlişkili<br>Taraf | Diğer Taraf       | İlişkili Taraf  | Diğer<br>Taraf |                   |                       |
| <b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>              |                   | <b>10.037.328</b> |                 | <b>185.574</b> | <b>31.616.565</b> | <b>26.210.605</b>     |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     |                   |                   |                 |                |                   |                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2) |                   | 10.037.328        |                 | 185.574        | 31.616.565        | 26.210.605            |
| 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)                                                          |                   | 822.823           |                 |                |                   |                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                           |                   | (822.823)         |                 |                |                   |                       |
| - 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

| 31.12.2024                                                                                      | Alacaklar         |             |                 |                | Banka<br>Mevduat | Finansal<br>Varlıklar |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------------|
|                                                                                                 | Ticari Alacaklar  |             | Diğer Alacaklar |                |                  |                       |
|                                                                                                 | İlişkili<br>Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer<br>Taraf |                  |                       |
| <b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)</b>              |                   | 2.471.651   | 32.723          | 30.698         | 31.371.892       | 164.783.435           |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     |                   |             |                 |                |                  |                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2) |                   | 2.471.651   | 32.723          | 30.698         | 31.371.892       | 164.783.435           |
| 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)                                                          |                   | 755.550     |                 |                |                  |                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                           |                   | (755.550)   |                 |                |                  |                       |
| - Net değerinin 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.

31.12.2025 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                          | 1.992.421     | 1.992.421                            | 1.992.421    |               |               |               |
| Ticari Borçlar                            | 634.457       | 634.457                              | 634.457      |               |               |               |

31.12.2024 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                          | 260.889       | 260.889                              | 260.889      |               |               |               |
| Ticari Borçlar                            | 379.156       | 379.156                              | 379.156      |               |               |               |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 bulunulan 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.

|                                                                                                  | 31.12.2025- Cari Dönem                       |                |               |                   | 31.12.2024-Önceki Dönem                      |                  |              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|
|                                                                                                  | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD<br>Doları  | Avro          | Sterlin           | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD<br>Doları    | Avro         | Sterlin          |
| Parasal Finansal Varlıklar<br>(Kasa, Banka hesapları<br>dahil)                                   | 28.057.580                                   | 374.339        | 10.000        | 200.218           | 28.249.211                                   | 7.010            | 9.000        | 475.127          |
| Finansal Yatırımlar                                                                              | 644.157.423                                  | 299.983        |               | 10.976.860        | 608.576.371                                  | 3.525.866        |              | 7.703.494        |
| Diğer Alacaklar                                                                                  |                                              |                |               |                   |                                              |                  |              |                  |
| <b>Toplam Varlıklar (4+8)</b>                                                                    | <b>672.215.003</b>                           | <b>674.322</b> | <b>10.000</b> | <b>11.177.078</b> | <b>636.825.582</b>                           | <b>3.532.876</b> | <b>9.000</b> | <b>8.178.621</b> |
| Ticari Borçlar                                                                                   | 4.984                                        | 116            |               |                   | 5.372                                        | 116              |              |                  |
| <b>Kısa Vadeli<br/>Yükümlülükler</b>                                                             | <b>4.984</b>                                 | <b>116</b>     |               |                   | <b>5.372</b>                                 | <b>116</b>       |              |                  |
| Parasal Olan Diğer<br>Yükümlülükler                                                              | 1.048.076                                    | 23.244         | 1.000         |                   | 1.123.493                                    | 23.244           | 1.000        |                  |
| <b>Uzun Vadeli<br/>Yükümlülükler</b>                                                             | <b>1.048.076</b>                             | <b>23.244</b>  | <b>1.000</b>  |                   | <b>1.123.493</b>                             | <b>23.244</b>    | <b>1.000</b> |                  |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>                                                                      | <b>1.053.060</b>                             | <b>23.360</b>  | <b>1.000</b>  |                   | <b>1.128.865</b>                             | <b>23.360</b>    | <b>1.000</b> |                  |
| <b>Net Yabancı Para<br/>Varlık / (Yükümlülük)<br/>Pozisyonu</b>                                  | <b>671.166.927</b>                           | <b>651.078</b> | <b>9.000</b>  | <b>11.177.078</b> | <b>635.696.717</b>                           | <b>3.509.516</b> | <b>8.000</b> | <b>8.178.621</b> |
| <b>Parasal Kalemler Net<br/>Yabancı Para Varlık/<br/>(Yükümlülük)<br/>Pozisyonu (UFRS 7.B23)</b> | <b>671.166.927</b>                           | <b>651.078</b> | <b>9.000</b>  | <b>11.177.078</b> | <b>635.696.717</b>                           | <b>3.509.516</b> | <b>8.000</b> | <b>8.178.621</b> |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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     |                                                                                 |                                        |                                    |                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 31.12.2025                                |                                                                                 |                                        |                                    |                                     |
|                                           | Kar zarar                                                                       |                                        | Özkaynaklar                        |                                     |
|                                           | Yabancı<br>paranın değer<br>kazanması                                           | Yabancı<br>paranın değer<br>kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
|                                           | <b>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b> |                                        |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü      | 2.789.408                                                                       | (2.789.408)                            | -                                  | -                                   |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -                                                                               | -                                      | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>       | <b>2.789.408</b>                                                                | <b>(2.789.408)</b>                     | -                                  | -                                   |
|                                           | <b>AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>      |                                        |                                    |                                     |
| 4- AVRO net varlık/yükümlülüğü            | 45.339                                                                          | (45.339)                               | -                                  | -                                   |
| 5- AVRO riskinden korunan kısım (-)       | -                                                                               | -                                      | -                                  | -                                   |
| <b>6- AVRO Net Etki (1+2)</b>             | <b>45.339</b>                                                                   | <b>(45.339)</b>                        | -                                  | -                                   |
|                                           | <b>STERLİN' in TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>    |                                        |                                    |                                     |
| 7- STERLİN net varlık/yükümlülüğü         | 64.281.946                                                                      | (64.281.946)                           | -                                  | -                                   |
| 8- STERLİN riskinden korunan kısım (-)    | -                                                                               | -                                      | -                                  | -                                   |
| <b>9- STERLİN Net Etki (1+2)</b>          | <b>64.281.946</b>                                                               | <b>(64.281.946)</b>                    | -                                  | -                                   |
| <b>TOPLAM</b>                             | <b>67.116.693</b>                                                               | <b>(67.116.693)</b>                    | -                                  | -                                   |

| Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu     |                                                                                 |                                        |                                    |                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 31.12.2024                                |                                                                                 |                                        |                                    |                                     |
|                                           | Kar zarar                                                                       |                                        | Özkaynaklar                        |                                     |
|                                           | Yabancı<br>paranın değer<br>kazanması                                           | Yabancı<br>paranın değer<br>kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
|                                           | <b>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b> |                                        |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü      | 16.206.470                                                                      | (16.206.470)                           | -                                  | -                                   |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -                                                                               | -                                      | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>       | <b>16.206.470</b>                                                               | <b>(16.206.470)</b>                    | -                                  | -                                   |
|                                           | <b>AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>      |                                        |                                    |                                     |
| 4- AVRO net varlık/yükümlülüğü            | 38.459                                                                          | (38.459)                               | -                                  | -                                   |
| 5- AVRO riskinden korunan kısım (-)       | -                                                                               | -                                      | -                                  | -                                   |
| <b>6- AVRO Net Etki (1+2)</b>             | <b>38.459</b>                                                                   | <b>(38.459)</b>                        | -                                  | -                                   |
|                                           | <b>STERLİN' in TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:</b>    |                                        |                                    |                                     |
| 7- STERLİN net varlık/yükümlülüğü         | 47.324.742                                                                      | (47.324.742)                           | -                                  | -                                   |
| 8- STERLİN riskinden korunan kısım (-)    | -                                                                               | -                                      | -                                  | -                                   |
| <b>9- STERLİN Net Etki (1+2)</b>          | <b>47.324.742</b>                                                               | <b>(47.324.742)</b>                    | -                                  | -                                   |
| <b>TOPLAM</b>                             | <b>63.569.672</b>                                                               | <b>(63.569.672)</b>                    | -                                  | -                                   |

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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<br>31.12.2025 | Önceki Dönem<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b> |                          |                            |
| <b>Finansal varlıklar</b>            |                          |                            |
| Vadeli Mevduatlar                    | 30.959.682               | 27.833.300                 |
| Finansal Yatırımlar                  | 26.210.605               | 164.783.435                |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>        |                          |                            |
| Diğer Finansal Yükümlülükler         | 4.466.229                | 5.649.527                  |

##### 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 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Toplam Borçlar                | 379.995.447    | 292.158.467    |
| Nakit ve Nakit Benzeri (-)    | (31.617.435)   | (31.373.469)   |
| Net Borç                      | 348.378.012    | 260.784.998    |
| Toplam Öz Sermaye             | 6.064.020.661  | 6.084.228.179  |
| Toplam Sermaye                | 6.412.398.673  | 6.345.013.177  |
| Net Borç/Toplam Sermaye Oranı | 5%             | 4%             |

## ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 değerleme 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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**

| 31.12.2025                    | İtfa edilmiş<br>değerinden yada<br>maliyet<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>varlıklar | Gerçeğe uygun<br>değer farkı kar<br>ve zarara<br>yansıtılan<br>finansal<br>varlıklar ve<br>yükümlülükler | Gerçeğe uygun<br>değer farkı diğer<br>kapsamlı gelire<br>yansıtılan<br>finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>yükümlülükler | Defter Değeri | Not |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>Finansal varlıklar</b>     |                                                                                                 |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                       |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 31.617.435                                                                                      | -                                                                                                        | -                                                                                            | -                                                                     | 31.617.435    | 5   |
| Ticari alacaklar              | 10.037.328                                                                                      | -                                                                                                        | -                                                                                            | -                                                                     | 10.037.328    | 7   |
| Finansal yatırımlar           | 644.467.830                                                                                     | -                                                                                                        | -                                                                                            | -                                                                     | 644.467.830   | 6   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                                                 |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                       |               |     |
| Borçlanmalar                  | -                                                                                               | -                                                                                                        | -                                                                                            | 1.992.421                                                             | 1.992.421     | 18  |
| Diğer Finansal Yükümlülükler  | -                                                                                               | -                                                                                                        | -                                                                                            | 2.473.808                                                             | 2.473.808     | 18  |
| Ticari borçlar                | -                                                                                               | -                                                                                                        | -                                                                                            | 634.457                                                               | 634.457       | 7   |
| Diğer borçlar                 | -                                                                                               | -                                                                                                        | -                                                                                            | 3.375.030                                                             | 3.375.030     | 11  |

  

| 31.12.2024                    | İtfa edilmiş<br>değerinden yada<br>maliyet<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>varlıklar | Gerçeğe uygun<br>değer farkı kar<br>ve zarara<br>yansıtılan<br>finansal<br>varlıklar ve<br>yükümlülükler | Gerçeğe uygun<br>değer farkı diğer<br>kapsamlı gelire<br>yansıtılan<br>finansal<br>varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>finansal<br>yükümlülükler | Defter Değeri | Not |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| <b>Finansal varlıklar</b>     |                                                                                                 |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                       |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 31.373.469                                                                                      | -                                                                                                        | -                                                                                            | -                                                                     | 31.373.469    | 5   |
| Ticari alacaklar              | 2.471.651                                                                                       | -                                                                                                        | -                                                                                            | -                                                                     | 2.471.651     | 7   |
| Finansal yatırımlar           | 610.538.116                                                                                     | -                                                                                                        | -                                                                                            | -                                                                     | 610.538.116   | 6   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |                                                                                                 |                                                                                                          |                                                                                              |                                                                       |               |     |
| Borçlanmalar                  | -                                                                                               | -                                                                                                        | -                                                                                            | 260.889                                                               | 260.889       | 18  |
| Diğer Finansal Yükümlülükler  | -                                                                                               | -                                                                                                        | -                                                                                            | 5.388.638                                                             | 5.388.638     | 18  |
| Ticari borçlar                | -                                                                                               | -                                                                                                        | -                                                                                            | 379.156                                                               | 379.156       | 7   |
| Diğer borçlar                 | -                                                                                               | -                                                                                                        | -                                                                                            | 2.454.660                                                             | 2.454.660     | 11  |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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:

| <b>31.12.2025</b>              |                 |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Finansal Varlıklar</b>      | <b>Seviye 1</b> | <b>Seviye 2</b> | <b>Seviye 3</b> |
| Finansal yatırımlar (Eurobond) |                 | 26.210.605      |                 |
| <b>31.12.2024</b>              |                 |                 |                 |
| <b>Finansal Varlıklar</b>      | <b>Seviye 1</b> | <b>Seviye 2</b> | <b>Seviye 3</b> |
| Finansal yatırımlar (Eurobond) |                 | 164.783.435     |                 |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

Şirketin portföyü 31.12.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla, III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde incelenmiş olup, sınırlamalara uygundur.

|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                            | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)</b> | <b>Önceki Dönem (TL)</b> |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|           |                                                                                                                   |                         | <b>31.12.2025</b>      | <b>31.12.2024</b>        |
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(b)               | 31.617.435             | 31.373.469               |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                          | Md.24/(a)               | 5.718.442.350          | 5.688.416.974            |
| <b>C</b>  | Finansal Yatırımlar                                                                                               | Md.24/(b)               | 644.467.830            | 610.538.116              |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                   | Md.23/(f)               |                        |                          |
|           | Diğer Varlıklar                                                                                                   |                         | 49.488.493             | 46.058.087               |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                           | Md.3/(p)                | <b>6.444.016.108</b>   | <b>6.376.386.646</b>     |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar                                                                                                  | Md.31                   | 1.992.421              | 260.889                  |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                      | Md.31                   | 33.206.198             | 33.533.298               |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları                                                                                        | Md.31                   |                        |                          |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)                                                         | Md.23/(f)               |                        |                          |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar                                                                                                       | Md.31                   | 6.064.020.661          | 6.084.228.179            |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                            |                         | <b>344.796.828</b>     | <b>258.364.280</b>       |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                           | Md.3/p)                 | <b>6.444.016.108</b>   | <b>6.376.386.646</b>     |
|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                       | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem (TL)</b> | <b>Cari Dönem (TL)</b>   |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                            | Md.24/(b)               |                        |                          |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b)               | 28.057.580             | 27.883.300               |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(d)               |                        |                          |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Md.24/(d)               |                        |                          |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                        | Md.24/(c)               |                        |                          |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler                                                                                                | Md.24/(d)               | 618.257.225            | 445.754.681              |
| <b>C2</b> | İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                         | Md.28/1(a)              |                        |                          |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler                                                                                               | Md.31                   | -                      | -                        |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                 | Md.22/(e)               |                        |                          |

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | İlgili<br>Düzenleme | Cari Dönem<br>(TL)<br>31.12.2025 | Cari Dönem (TL)<br>31.12.2024 | Asgari/<br>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)       | % 88,74                          | % 89,21                       | ≥ %51                 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | Md.24/(b)           | % 10,49                          | % 10,07                       | ≤ %49                 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d)           | % 9,59                           | % 6,99                        | ≤ %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               | % 0,58                           | % 0,56                        | ≤ %500                |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı       | Md.24/(b)           | % 0,44                           | % 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.