

**ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30.09.2025 TARİHİNDE
SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI
VE DİPNOTLARI**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	3-4
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	5
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	6
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	8
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	9-65

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	125.048.024	40.702.225
Ticari Alacaklar	7	4.875.075	2.401.765
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	4.875.075	2.401.765
Diğer Alacaklar	8	-	3.916
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	-	3.916
Peşin Ödenmiş Giderler	10	1.413.667	1.007.646
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	299.415	207.264
Diğer Dönen Varlıklar	11	394.196	5.646.204
Ara Toplam		132.030.377	49.969.020
Toplam Dönen Varlıklar		132.030.377	49.969.020
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	42.419.826	157.906.262
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar	6	42.419.826	157.906.262
Diğer Alacaklar	8	942.238	4.559.320
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	-	31.357
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	942.238	4.527.963
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	5.904.047.883	5.875.402.097
Maddi Duran Varlıklar	15	34.587.347	34.843.190
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	3.544.298	5.568.271
Toplam Duran Varlıklar		5.985.541.592	6.078.279.140
Toplam Varlıklar		6.117.571.969	6.128.248.160

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yükümlülük ve Özkaynaklar			
Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	979.434	250.001
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	18	1.083.977	1.359.628
Ticari Borçlar	7	3.712.344	797.031
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	3.712.344	797.031
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	687.191	1.927.988
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)	10	22.509.838	22.965.257
Kısa Vadeli Karşılıklar	20	72.532	90.977
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	4.677.995	2.352.216
Ara Toplam		33.723.311	29.743.098
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		33.723.311	29.743.098
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	18	1.821.641	3.804.118
Diğer Borçlar	8	11.679.367	9.782.397
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	11.679.367	9.782.397
Uzun Vadeli Karşılıklar	20	2.329.790	2.451.467
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	20	2.329.790	2.451.467
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	314.466.114	247.581.547
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		330.296.912	263.619.529
Toplam Yükümlülükler		364.020.223	293.362.627
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığı Ait Özkaynaklar		5.753.551.746	5.834.885.533
Ödenmiş Sermaye	21	650.000.000	250.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	21	4.336.803.306	4.736.803.306
Geri Alınmış Paylar (-)	21	(299.749.446)	(230.703.351)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	21	5.084.207	5.084.207
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	21	5.858.809	5.926.422
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	21	7.285.906	7.285.906
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	(1.427.097)	(1.359.484)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.765.906	(128.378)
Yabancı Para Çevirim Farkları		1.765.906	(128.378)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	105.741.698	105.741.698
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)	21	962.161.629	1.653.804.105
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)		(14.114.363)	(691.642.476)
Toplam Özkaynaklar		5.753.551.746	5.834.885.533
Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar		6.117.571.969	6.128.248.160

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Ref.	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Dönem Net Karı (Zararı)					
Hasılat	22	128.484.412	55.166.619	47.992.525	18.073.055
Satışların Maliyeti (-)	22	(17.526.194)	-	(8.439.376)	-
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar) (+/-)		110.958.218	55.166.619	39.553.149	18.073.055
Brüt Kar (Zarar) (+/-)		110.958.218	55.166.619	39.553.149	18.073.055
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(46.606.343)	(46.206.514)	(14.760.358)	(18.738.192)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(20.811.176)	(10.899.898)	(8.262.327)	(2.582.810)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	1.653.829	46.034.862	922.706	641.472
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(166.614)	(369.578)	(7.765)	(49.348)
Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		45.027.914	43.725.491	17.445.405	(2.655.823)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	800.183	4.990.585	-	1.392.829
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		45.828.097	48.716.076	17.445.405	(1.262.994)
Finansman Gelirleri	26	139.680.748	123.616.060	13.604.186	33.574.092
Finansman Giderleri (-)	26	(3.494.894)	(4.171.762)	(659.732)	(2.388.426)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	26	(79.049.078)	(171.468.515)	(25.399.013)	(43.664.272)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)		102.964.873	(3.308.141)	4.990.846	(13.741.600)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)		(117.079.236)	-	(37.300.195)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	28	(117.079.236)	-	(37.300.195)	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(14.114.363)	(3.308.141)	(32.309.349)	(13.741.600)
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(14.114.363)	(3.308.141)	(32.309.349)	(13.741.600)
Dönem Net Karının (Zararının) Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları (+/-)		(14.114.363)	(3.308.141)	(32.309.349)	(13.741.600)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Adi Pay Başına Kazanç (Zarar) (+/-)	27	(0,022)	(0,013)	(0,129)	(0,055)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
Dipnot Ref.	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)	(14.114.363)	(3.308.141)	(32.309.349)	(13.741.600)
Diğer Kapsamlı Gelir				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)	(67.613)	(442.680)	436.519	1.353
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	(67.613)	(442.680)	436.519	1.353
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar, Vergi Öncesi (+/-)	1.894.284	-	637.344	-
Yabancı Para Çevrim Farkları, Vergi Öncesi (+/-)	1.894.284	-	637.344	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)	1.826.671	(442.680)	1.073.863	1.353
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)				
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)	1.826.671	(442.680)	1.073.863	1.353
Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)	(12.287.692)	(3.750.821)	(31.235.486)	(13.740.247)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Ana Ortaklık Payları (+/-)	(12.287.692)	(3.750.821)	(31.235.486)	(13.740.247)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansı	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		178.995.890	(70.966.857)
Dönem Net Karı / Zararı		(14.114.363)	(3.308.141)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		184.438.691	123.706.137
Amortisman ve İtfa Giderleri ile İlgili Düzeltmeler (+)	23	2.902.065	2.488.193
Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Karşılıklar (+)	23	301.557	384.363
İzin Ücretleri Karşılığı (+)	23	113.569	142.027
Konusu Kalmayan Diğer Karşılıklar (-)	24	-	(40.412.456)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	26	847.520	139.643
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	28	117.079.236	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		(800.183)	-
Parasal Kayıp/Kazanç		63.994.927	160.964.367
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		8.671.562	(191.364.853)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(2.473.310)	(3.595.447)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11	6.109.047	(208.285.997)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	(406.021)	(532.139)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	2.915.313	1.176.112
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	(28.848)	(326.016)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,11	3.281.587	3.072.763
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	10	(726.206)	17.125.871
Faaliyetlerden Net Nakit Akışları		178.995.890	(70.966.857)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(30.369.872)	85.057.640
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	17.068.215	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(48.714.521)	
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	(113.655)	
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	6	(81.737.951)	
Diğer Uzun Vadeli Varlık Satışlarından Nakit Girişleri	6	82.411.040	85.057.640
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(70.375.412)	(971.329)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	729.433	760.660
Kiralama Borçları Nakit Çıkışları	18	(2.058.750)	(1.731.989)
Geri Alınmış Paylar	21	(69.046.095)	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		78.250.606	13.119.454
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		6.095.193	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		78.250.606	13.119.454
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	40.702.225	7.398.012
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	125.048.024	20.517.466

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ekli notlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) GRUP'UN 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:
30.09.2025 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 30.09.2025 itibarıyla, 5 Bloкта 396 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 400 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin Yapı Kredi Plaza'da ofis katı bulunmaktadır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1) GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

f) Sermaye yapısı ile hissedarların oranları:

	<u>30.09.2025</u>	<u>30.09.2025</u>	<u>30.09.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2024</u>
	Sermaye	Nominal	Pay oranı	Sermaye	Nominal	Pay oranı
	(TL)		(%)	(TL)		(%)
Özderici Holding A.Ş.	330.904.061	330.904.061	50,91	127.270.793	127.270.793	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	97.500.000	97.500.000	15,00	25.000.000	25.000.000	10,00
Diğer	221.595.939	221.595.939	34,09	97.729.207	97.729.207	39,09
Toplam	650.000.000	650.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 30.09.2025 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 artırılmasına ve tamamının sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmasına karar verilmiş olup, 14.08.2025 tarih ve 2025/44 sayılı haftalık bültende Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı yer almıştır.

g) Kategorileri itibarıyla yıl içinde çalışan personelin ortalama sayısı:

30.09.2025 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 18 kişi (31.12.2024- 18 kişi)'dir.

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığı birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Bağlı Ortaklıklar

	<u>30.09.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)
REIT Property Limited	100,00	100,00	100,00	100,00

REIT Property Limited

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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sermaye borcunun tamamı ödenmiştir.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

Grup'un 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 Grup'un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Grup'un 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.

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30.09.2025 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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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)

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Grup ana ortaklığı yasal kayıtlarını Türk Mevzuatına ve düzenlemelerine uygun olarak TL olarak, İngiltere'deki bağlı ortak da ilgili ülkelerin mevzuatına uygun olarak tutmasına rağmen Grup'un fonksiyonel para birimi Türk Lirası'dır. Türk Lirası, Şirket operasyonlarında yaygınca kullanılmakta ve Grup ile ilgili olay ve durumların ekonomik etkilerini önemli ölçüde yansıtmaktadır. Bu sebeple, Grup Türk Lirası'nı finansal raporlarındaki ölçüm kalemlerinde raporlama para birimi olarak kullanmaktadır. Finansal tablolardaki ölçüm kalemi olarak seçilen para birimi hariç bütün para birimleri yabancı para olarak ele alınmaktadır. Böylece, Türkiye Muhasebe Standartları 21. "Kur Değişimlerinin Etkileri"ne göre Türk Lirası olarak gösterilmeyen işlem ve bakiyeler Türk Lirası olarak tekrar hesaplanmıştır.

Sunum Para Birimine Çevrim

Grup'un sunum para birimi TL'dir. TMS 21 ("Kur Değişimlerinin Etkileri") kapsamında İngiliz Sterlini olarak hazırlanan finansal tablolar aşağıdaki yöntemle TL'ye çevrilmiştir.

- 30 Eylül 2025 tarihi konsolide finansal durum tablosundaki varlık ve yükümlülükler 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan döviz alış kuru kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.
- 30 Eylül 2025 tarihinde sonra eren yıla ait kar veya zarar tabloları 2025 yılı ortalaması Sterlin döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.
- Özkaynak kalemleri tarihi döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.
- Ortaya çıkan tüm kur farkları, yabancı para çevrim farkları adı altında özkaynakların ayrı bir unsuru olarak gösterilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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)

Finansal Tabloların Onaylanması

Grup'un 1 Ocak – 30 Eylül 2025 dönemine ait finansal tablolar, 07 Kasım 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması 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 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

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
30.09.2025	3367,22	1,00000
31.12.2024	2684,55	1,25430
31.12.2023	1859,38	1,81093

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 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.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

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.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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)

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.

Konsolidasyon Esasları

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir;

	<u>30.09.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)
REIT Property Limited	100,00	100,00	100,00	100,00

Konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin konsolide finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Grup'un aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır;

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması,
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması,
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığı yeniden değerlendirir.

Grup'un yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır.

Grup, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur;

- Grup'un sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması,
- Grup ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları,
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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)

Konsolidasyon Esasları (devamı)

- Grup'un karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Grup'un bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların konsolide finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklarının Sermaye Payındaki Değişiklikler Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kâr/(zarar),

i) Alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile

ii) Bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Grup'un ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kâr/(zarara) aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl kârlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıçtaki muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

NOT 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

a. 30 Eylül 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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- 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;
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

- UFRS'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:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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)

• UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

• UFRS 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. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir: • Kar veya zarar tablosunun yapısı • İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve • Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

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

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 Grup 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 gerçekleştirikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Grup'un 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, Grup'un 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, 30.09.2025 bilançosu, 31.12.2024 bilançosu ile, 01.01.2025-30.09.2025 dönemi gelir tablosu, kapsamlı gelir tablosu ve nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosu 01.01.2024-30.09.2024 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 geliri olarak yeniden raporlanmıştır. İlgili tutarlar finansal tablolarda 30.09.2025'in satın alma günü ile gösterilerek sunulmuştur.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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

Grup, 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. 30.09.2025 itibarıyla, Grup'un 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

Grup'un ticari alacakları; konut kira alacakları, konut satışlarına ait alacak senetleri ile gelir tahakkuklarından oluşmakta olup, şüpheli hale gelmiş kira alacakları düşülmek suretiyle gösterilmiştir. Vadeli alacaklar, "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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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, Grup'un proje finansmanında kullandığı kredi maliyetleri, proje boyunca projenin maliyetine eklenmiştir.

30.09.2025 itibarıyla stok niteliğinde gayrimenkul bulunmamaktadır. Gayrimenkullerden; kiraya verilenler ile kiraya verilmek üzere elde tutulanlar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un 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. Grup'un 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

Grup'un 30.09.2025 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 ile İngiltere'de edinilen gayrimenkuller finansal tablolarda Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller 30.09.2025 tarihinde TMS 29 enflasyon muhasebesi sonucu oluşan farkları ile finansal tablolar yansıtılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan bütün gayrimenkuller, 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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

Grup, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (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 Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Grup 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 Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Grup'un 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. Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Grup 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 Grup'un 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

Grup'un 31.12.2024 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Grup'un faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2024 tarihli finansal tablolarda, TMS 29 enflasyon muhasebesi sonucu oluşan farklar ile yeniden değerlendirme sonucu oluşan tutarların karşılaştırması ile sunulmuştur.

Grup'un 31.12.2024 itibarıyla maddi varlıkları arasında yer alan, Grup'un faaliyetlerini sürdürdüğü Yapı Kredi Plaza ofis katı 31.12.2024 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. 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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	20

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. 30.09.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile maddi varlıklar arasında yer alan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu varlıkların gerçeğe uygun değeri, Grup tarafından, belirli aralıklarla SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılmak suretiyle tespit edilmektedir. Grup'un 30.09.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla, Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan gayrimenkullerde değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkul bulunmamaktadır.

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. 30.09.2025 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 değerin veya gerçeğe uygun değerin düşük olanı ile ölçülmüştür.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 değerinin pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Grup'un 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. Grup'un 30.09.2025 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

Grup'un 30.09.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla, Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar arasında, Uzun Vadeli kredilerin Kısa Vadeli Kısımları, Uzun vadeli krediler ile Grup'un 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

Grup'un Nuvo Dragos projesi, Yapı Kredi Plaza ofis katı ile Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirleri ile İngiltere'de bulunan muhtelif ticari gayrimenkullerinin kira gelirleri mevcuttur.

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat, Grup'un 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.

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

İlişkili Taraflar

Grup'un ilişkili tarafları ve bu taraflarla olan aktif, pasif ilişkileri, ilişikteki mali tablolar üzerinde ayrı sınıflandırılarak gösterilmiştir. Buradaki ilişkili taraf deyimi; Grup'u doğrudan ya da dolaylı olarak kontrol etmesi, Grup üzerinde önemli derecede etki sağlayacak bir hakkın bulunması, Grup 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

Grup 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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

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

Grup tarafından kullanılan 30 Eylül 2025 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	
	Döviz alış	Döviz satış
ABD Doları	41.5068	41.5816
Avro	48.7512	48.8390
Sterlin	55.7010	55.9914

Grup'un 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, 30.09.2025 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. Grup 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

Grup'un 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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; Grup'un 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 Grup; 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.

Grup 30.09.2025 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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, Grup 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 Grup 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.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3) BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup faaliyetlerini 2025 yılında iki coğrafi bölümde (Türkiye-İngiltere) ve tek bir faaliyet konusunda yapmaktadır.

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Hasılat	128.484.412	55.166.619
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	18.953.251	-
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	81.386.165	55.166.619
Kira Gelirleri (İngiltere)	28.144.996	
Satışların Maliyeti (-)	(17.526.194)	-
BRÜT KAR/ZARAR	110.958.218	55.166.619
Genel Yönetim Giderleri (-)	(46.606.343)	(46.206.514)
Pazarlama Giderleri (-)	(20.811.176)	(10.899.898)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.653.829	46.034.862
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(166.614)	(369.578)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	45.027.914	43.725.492
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	800.183	4.990.585
Finansman Gelirleri	139.680.748	123.616.060
Finansman Giderleri (-)	(3.494.894)	(4.171.763)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	(79.049.078)	(171.468.515)
DÖNEM KARI/ZARARI	102.964.873	(3.308.141)

NOT 4) İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili tarafları ile olan alacak- borç ilişkileri aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
Ortaklar		31.357
TOPLAM	-	31.357

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler**Gelirler**

	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Kira Gelirleri		
İlişkili Taraflar	101.049	86.813
TOPLAM	101.049	86.813

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.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Kira Giderleri		
İlişkili Taraflar	2.058.750	1.939.828
TOPLAM	2.058.750	1.939.828

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:

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	15.117.515	13.815.123
TOPLAM	15.117.515	13.815.123

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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.

	30.09.2025	31.12.2024
Kasa	14.533	1.507
-Türk Lirası	14.533	1.507
Banka	125.033.491	40.700.718
-Vadeli Mevduat	99.970.457	26.719.601
-Vadesiz Mevduat	25.063.034	13.981.117
Toplam	125.048.024	40.702.225

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

Banka vadesiz mevduatının, 25.013.170 TL'lik kısmı (10.163 ABD\$ ve 450.206 GBP) yabancı paradan oluşmaktadır. (31.12.2024: Banka vadesiz mevduatının, 340.177 TL'lik kısmı (10 ABD\$ ve 6.127 GBP) yabancı paradan oluşmaktadır.)

Mevduat Para cinsi	Ortalama Faiz Oranı %	30 Eylül 2025 Tutarı
TL	38,00%	78.890
USD	4,20%	49.616.517
GBP	3,98%	50.275.050

Mevduat Para cinsi	Ortalama Faiz Oranı %	31 Aralık 2024 Tutarı
TL	46,00%	636.958
GBP	4,55%	26.082.643

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzeri	125.048.024	40.702.225
Faiz tahakkukları (-)		
Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	125.048.024	40.702.225

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Finansal Yatırımlar		
Özel Kesim Eurobondları	42.419.826	157.906.262
Toplam	42.419.826	157.906.262

			30 Eylül 2025
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Özel Kesim Eurobondları	40.013.609	42.419.826	42.419.826
Toplam	40.013.609	42.419.826	42.419.826

			31 Aralık 2024
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Yatırımlar	Maliyet Değeri	Kayıtlı Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Özel Kesim Eurobondları	150.762.311	157.906.262	157.906.262
Toplam	150.762.311	157.906.262	157.906.262

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2025	31.12.2024
Ticari Alacaklar	4.949.993	2.481.920
Beklenen Zarar Karşılığı (-)	(74.918)	(80.155)
Şüpheli Ticari Alacaklar	668.926	724.017
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	(668.926)	(724.017)
Toplam	4.875.075	2.401.765

Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı**30 Eylül 2025 31 Aralık 2024**

Açılış bakiyesi	(724.017)	(481.536)
Dönem içinde karşılık ayrılan (Not 24)	(91.696)	(390.494)
Enflasyon Etkisi	146.787	148.013
Kapanış Bakiyesi	(668.926)	(724.017)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Ticari Borçlar	3.712.344	797.031
Toplam	3.712.344	797.031

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

	30.09.2025	31.12.2024
Diğer Çeşitli Alacaklar	-	3.916
Toplam	-	3.916

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2025	31.12.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	942.238	4.527.963
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4)	-	31.357
Toplam	942.238	4.559.320

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Kiracılardan Alınan Depozitolar	11.679.367	9.782.397
Toplam	11.679.367	9.782.397

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**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.408.667	779.135
Stok Alımı İçin Verilen Sipariş Avansları	34.267	265.220
Şüpheli Avans Karşılığı (-)	(29.267)	(36.709)
Toplam	1.413.667	1.007.646

Şüpheli Avans Karşılığı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	(36.709)	(53.001)
Konusu kalmayan şüpheli avans karşılığı	-	-
Enflasyon Etkisi	7.442	16.292
TOPLAM	(29.267)	(36.709)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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**

	30.09.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	13.174.550	11.399.073
Gider Tahakkukları	76.148	593.612
Alınan Sipariş Avansları	9.259.140	10.972.572
Toplam	22.509.838	22.965.257

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

	30.09.2025	31.12.2024
Devreden KDV	-	5.565.974
İş Avansları	74.196	17.515
Personel Avansları	320.000	62.715
Toplam	394.196	5.646.204

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	4.677.995	2.352.216
Toplam	4.677.995	2.352.216

NOT 12) ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	30.09.2025	31.12.2024
Personele Borçlar	2.042	1.370.974
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	685.149	557.014
Toplam	687.191	1.927.988

**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.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yapı Kredi Plaza Ofis	51.645.633	51.645.633
Nuvo Dragos Kiralık Mağazalar	47.036.094	47.036.094
Nuvo Dragos Kiralık Konutlar	5.332.262.638	5.352.331.373
İngiltere Gayrimenkulleri	473.103.518	424.388.997
Toplam	5.904.047.883	5.875.402.097

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>01.01.2025</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</u>	<u>Satın Alım</u>	<u>Satışlar (-)</u>	<u>Cevrim farkı</u>	<u>30.09.2025</u>
Yapı Kredi Plaza Ofis	51.645.633					51.645.633
Nuvo Dragos Mağazalar	47.036.094					47.036.094
Nuvo Dragos Konutlar	5.352.331.373			(20.068.735)		5.332.262.638
İngiltere Gayrimenkulleri	424.388.997		45.783.827		2.930.694	473.103.518
TOPLAM	5.875.402.097		45.783.827	(20.068.735)	2.930.694	5.904.047.883

	<u>01.01.2024</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değer Farkı</u>	<u>Satın Alım</u>	<u>Satışlar (-)</u>	<u>31.12.2024</u>
Yapı Kredi Plaza Ofis	56.890.586	(5.244.953)			51.645.633
Nuvo Dragos Mağazalar	50.751.508	(3.715.414)			47.036.094
Nuvo Dragos Konutlar	5.912.989.932	(546.541.461)		(14.117.098)	5.352.331.373
İngiltere Gayrimenkulleri			424.388.997		424.388.997
TOPLAM	6.020.632.026	(555.501.827)	424.388.997	(14.117.098)	5.875.402.097

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla İngiltere’de cari dönemde edinilen gayrimenkullerin değeri 45.783.827 TL’dir. (31.12.2024: 394.764.371 TL’dir)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14) YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Nuvo Dragos Mağazalar ve Konutlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket portföyünde 5 Bloкта 396 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 400 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, 396 adet rezidans daire, 4 mağaza olmak üzere toplam 400 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 31.12.2024 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, Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2024 tarihli değerlendirme raporu ile belirlenmiştir.

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2024 tarihli değerlendirme raporu ile 67.500.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre, 31.12.2024 itibarıyla, kiraya verilen toplam 296,03 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 41.175.000 TL'dir.

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

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Binalar	33.019.339	33.019.339
Taşıtlar	16.924.672	18.178.570
Demirbaşlar	2.689.023	2.575.368
Taşıtlar Amortismanı (-)	(15.822.567)	(16.840.302)
Demirbaşlar Amortismanı (-)	(2.223.120)	(2.089.785)
Toplam	34.587.347	34.843.190

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 (*)	33.019.339			33.019.339
Binalar-Diğer	520.195			520.195
Taşıtlar	18.178.570		(1.253.898)	16.924.672
Döşeme ve Demirbaşlar	2.575.368	113.655		2.689.023
Toplam	54.293.472	113.655	(1.253.898)	53.153.229
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar Amortismanı (-)	(520.195)			(520.195)
Taşıtlar Amortismanı (-)	(16.840.302)	(236.163)	1.253.898	(15.822.567)
Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)	(2.089.785)	(133.335)		(2.223.120)
Toplam	(19.450.282)	(369.498)	1.253.898	(18.565.882)
Net Defter Değeri	34.843.190			34.587.347
Maliyet	Değer			
	01.01.2024	Giriş	Çıkış	Düşüklüğü
Binalar-Yapı Kredi Plaza Ofis (*)	36.372.669	-	-	(3.353.330)
Binalar-Diğer	520.195	-	-	-
Taşıtlar	17.004.614	1.574.434	(400.477)	-
Döşeme ve Demirbaşlar	2.182.900	392.468	-	-
Toplam	56.080.379	1.966.901	(400.477)	(3.353.330)
	-	-	-	-
Birikmiş Amortismanlar				
Binalar Amortismanı (-)	(520.195)	-	-	-
Taşıtlar Amortismanı (-)	(16.641.344)	(599.436)	400.477	-
Döşeme ve Demirbaşlar Amor. (-)	(1.950.533)	(139.252)	-	-
Toplam	(19.112.072)	(738.687)	400.477	-
	-	-	-	-
Net Defter Değeri	36.968.307	-	-	34.843.190

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15) MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

(*): 30.09.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla ofis katının değeri:

Grup 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, Grup'un faaliyetlerini sürdürdüğü merkez ofis olarak kullanılmaktadır.

Yapı Kredi Plaza ofis katı finansal tablolarda 31.12.2024 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, Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan, 31.12.2024 tarihli değerlendirme raporu ile belirlenmiştir.

Toplam ofis katının gerçeğe uygun değeri Emsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2024 tarihli değerlendirme raporu ile 67.500.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre, 31.12.2024 itibarıyla, kiraya verilen toplam 190 metrekarelik kısmın, gerçeğe uygun değeri 26.325.000TL'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.

30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla maddi varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

NOT 16) KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanım Hakkı Varlık- Binalar	18.645.176	18.645.176
Kullanım Hakkı Varlık- Binalar Amortismanı (-)	(15.100.878)	(13.076.905)
Toplam	3.544.298	5.568.271

NOT 17) MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Haklar	865.629	865.630
Haklar Birikmiş İtfa Payları (-)	(865.629)	(865.630)
Toplam	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18) FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kredi Kartı	979.434	250.001
Toplam	979.434	250.001

Kısa ve Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	1.083.977	1.359.628
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	1.821.641	3.804.118
Toplam	2.905.618	5.163.746

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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20) KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, KEFALET

Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava Karşılıkları	72.532	90.977
Toplam	72.532	90.977

Dava Karşılıkları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	90.977	54.895.084
Karşılık İptali*		(42.532.306)
Enflasyon Etkisi	(18.445)	(12.271.802)
Kapanış Bakiyesi	72.532	90.977

Dava ve İcra takipleri

Grup'un 30.09.2025 itibarıyla dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir:

Grup aleyhine açılan davalar:

30.09.2025 itibarıyla, Grup'un taraf olduğu, 5 Adet işçilik davasının toplam tutarı 76.632 TL olup, davalar için önceki yıllarda karşılık ayrılmıştır. (31.12.2024- 90.180 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.

Grup lehine açılan davalar:

Şirket tarafından 54 kiracıya açılmış olan, toplam tutarı 72.850 TL olan itirazın iptali ve Kira Tespiti Davası bulunmakta olup, hukuki süreçler devam etmektedir.

Kiracılara başlatılan dava ve icralar:

Grup 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Uzun Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.912.760	2.070.837
Kullanılmamış İzin Karşılığı	417.030	380.630
Toplam	2.329.790	2.451.467

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. 30.06.2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.920 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, 30 Eylül 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 %25,75 enflasyon ve %29,00 (31 Aralık 2024: %17 ve %21,5) iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,58 (31 Aralık 2024: %3,85) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Bakiyesi	2.070.837	1.569.947
Hizmet Maliyeti ve Faiz Maliyeti	301.557	471.903
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp	67.613	386.386
Dönem İçinde İptal Edilen/Ödenen Kıdem T. (-)	(107.406)	(173.879)
Enflasyon Etkisi	(419.841)	(183.520)
Dönem Sonu Toplam Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.912.760	2.070.837

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİK'ler:

30 Eylül 2025 31 Aralık 2024

A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu

TRİ'lerin Toplam Tutarı

B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen

Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı

C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla

Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu

TRİ'lerin Toplam Tutarı

D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı

i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı

ii. B ve C maddeleri Kap. Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri

Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı

iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş

Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı

TOPLAM

Grup'un Özkaynaklar Toplamı

5.753.551.746 5.834.885.533

Grup'un Vermiş Olduğu TRİ'lerin Şirket Özkaynaklarına
Oranı

%0,00 %0,00

30.09.2025 itibarıyla, Grup'un gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31.12.2024- Şirketin gayrimenkulleri üzerinde ipotek bulunmamaktadır.)

Alınan Teminatlar

30.09.2025 itibarıyla bulunmamaktadır. (31.12.2024-Yoktur)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

	<u>30.09.2025</u> <u>Sermaye</u> <u>(TL)</u>	<u>30.09.2025</u> <u>Nominal</u>	<u>30.09.2025</u> <u>Pay oranı</u> <u>(%)</u>	<u>31.12.2024</u> <u>Sermaye</u> <u>(TL)</u>	<u>31.12.2024</u> <u>Nominal</u>	<u>31.12.2024</u> <u>Pay oranı</u> <u>(%)</u>
Özderici Holding A.Ş.	330.904.061	330.904.061	50,91	127.270.793	127.270.793	50,91
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	97.500.000	97.500.000	15,00	25.000.000	25.000.000	10,00
Diğer	221.595.939	221.595.939	34,09	97.729.207	97.729.207	39,09
Toplam	650.000.000	650.000.000	100,00	250.000.000	250.000.000	100,00

2025 yılı içerisinde şirket sermayesinin 250.000.000 TL'den 650.000.000 TL'ye artırılmasına ve tamamının sermaye düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmasına karar verilmiş olup, 14.08.2025 tarih ve 2025/44 sayılı haftalık bültende Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı yer almıştır.

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 30.09.2025 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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	4.336.803.306	4.736.803.306
Toplam	4.336.803.306	4.736.803.306

Geri Alınmış Paylar (-)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(299.749.446)	(230.703.351)
Toplam	(299.749.446)	(230.703.351)

2025 yılında Grup yeniden geri alım programı başlatmış ve maliyet değeri 61.582.393 TL olan geri alım yapmıştır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla geri alım tamamlanmış, geri alınan paylar toplam 97.500.000 TL nominal değere ulaşmıştır.

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin Primler/Iskontolar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	5.084.207	5.084.207
Toplam	5.084.207	5.084.207

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	7.285.906	7.285.906
Diğer Kazanç/Kayıplar	(1.427.097)	(1.359.484)
Toplam	5.858.809	5.926.422

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.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yabancı Para Çevirim Farkları	1.765.906	(128.378)
Toplam	1.765.906	(128.378)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yasal Yedekler	105.741.698	105.741.698
Toplam	105.741.698	105.741.698

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 kullanılabilen ve ödenmiş sermayenin %50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

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

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21) ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**Geçmiş Yıllar Karları/Zararları**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı, Açılış	1.653.804.105	1.799.629.206
Önceki yıl dönem kar/(zararı)	(691.642.476)	(11.840.326)
Yasal yedeklere transfer		
Önceki dönem vergi karşılığı düzeltme etkisi		(133.984.775)
Dönem sonu bakiye	962.161.629	1.653.804.105

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.

Kar Dağıtımı

2024 yılı TMS/TFRS'ye uygun olarak sunulan finansal tablolar dönem net zararı ile kapanmıştır.

NOT 22) HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**Hasılat**

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Gayrimenkul Satışları (Nuvo Dragos Projesi)	18.953.251		9.601.284	
Kira Gelirleri (Nuvo Dragos Projesi ve Yapı Kredi Plaza)	81.442.942	55.305.045	29.322.006	18.086.572
Kira Gelirleri (İngiltere)	28.144.996		9.100.693	
Satış İskontoları (-)	(56.777)	(138.426)	(31.458)	(13.517)
Net Satışlar	128.484.412	55.166.619	47.992.525	18.073.055

Grup'un satışları gayrimenkul satış gelirleri ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Gayrimenkul satış gelirleri ise Nuvo Dragos projesi kapsamında satışını gerçekleştirdiği konutlara ilişkin satış gelirleridir.

Satışların Maliyeti

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	(17.526.194)	-	(8.439.376)	-
TOPLAM	(17.526.194)	-	(8.439.376)	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23) GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Pazarlama Giderleri (-)	(20.811.176)	(10.899.898)	(8.262.327)	(2.582.810)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(46.606.343)	(46.206.514)	(14.760.358)	(18.738.192)
TOPLAM	(67.417.519)	(57.106.412)	(23.022.685)	(21.321.002)

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)				
Personel Ücretleri	(9.176.604)	(8.384.376)	(3.012.978)	(1.907.065)
Temsil Ağırlama, Satış Reklam ve İlan Giderleri	(1.440.294)		(49.722)	
Amortisman Giderleri	(2.532.565)	(498.097)	(668.048)	(209.437)
Aidat Giderleri	(1.863.871)	(1.665.758)	(543.036)	(459.363)
Bakım Onarım Giderleri	(3.463.088)		(3.463.088)	
Diğer Giderler	(2.334.754)	(351.667)	(525.455)	(6.945)
TOPLAM	(20.811.176)	(10.899.898)	(8.262.327)	(2.582.810)

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Personel Ücretleri, Yönetim Kurulu Ücretleri	(26.636.040)	(18.939.539)	(7.313.465)	(5.750.417)
Vergi Resim Harç ve Stopaj Giderleri	(1.642.401)	(779.638)	(506.993)	(2.942)
Amortisman Giderleri	(369.500)	(608.583)	(124.257)	(146.398)
Müşavirlik, Danışmanlık ve Avukatlık Giderleri	(1.357.440)	(17.790.323)	(625.246)	(11.291.026)
Servis Bakım Onarım Giderleri	(2.200.860)	(410.949)	(183.291)	(172.754)
Kıdem ve İhbar Tazminatı Giderleri	(330.322)	(623.700)	(20.445)	(359.265)
İzin Karşılığı Giderleri	(124.402)	(162.372)	109.490	(4.741)
Bina Aidat Giderleri	(487.273)	(805.948)	(160.785)	500.818
Sigorta Giderleri	(4.337.077)	(2.116.162)	(623.782)	(808.058)
İletişim Giderleri	-	(77.666)	-	(77.666)
Dava İcra ve Mahkeme Giderleri	(139.741)	(926.580)	(847)	(123.084)
Elektrik, Su, Doğalgaz Giderleri	(9.023)	(97.313)	(2.528)	(27.377)
Genel Kurul-Mkk-Spk- Borsa İstanbul gider	(1.365.482)	(350.968)	(1.018.681)	(219)
Diğer Giderler	(7.606.782)	(2.516.773)	(4.289.528)	(475.063)
TOPLAM	(46.606.343)	(46.206.514)	(14.760.358)	(18.738.192)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Konusu Kalmayan Karşılıklar	107.406	44.017.060	107.406	-
Diğer Gelir ve Karlar	1.546.423	2.017.802	815.300	641.472
TOPLAM	1.653.829	46.034.862	922.706	641.472

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Karşılık Giderleri (-)	(91.696)	(277.729)	(6.872)	(48.583)
TFRS 9 Uyarınca Belirlenen Değer Düşüklüğü				
Kazançları (Zararları) ve Değer Düşüklüğü	(74.918)	(91.849)	(893)	(765)
Zararlarının İptalleri (+/-)				
TOPLAM	(166.614)	(369.578)	(7.765)	(49.348)

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

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Duran Varlık Satış Karı	800.183	-	-	-
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıkların değer artışı	-	4.990.585	-	1.392.829
TOPLAM	800.183	4.990.585	-	1.392.829

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

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Faiz Gelirleri	9.590.715	32.389.057	1.455.892	11.851.601
Kambiyo Karları	129.918.585	90.925.341	12.144.443	21.718.861
Reeskont Faiz Gelirleri	171.448	301.662	3.851	3.630
TOPLAM	139.680.748	123.616.060	13.604.186	33.574.092

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26) FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ (Devamı)**Finansman Giderleri (-)**

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Faiz Giderleri (-)	(1.938.437)	(3.235.631)	(540.950)	(1.854.835)
Kambiyo Zararları (-)	(1.461.284)	(701.402)	(112.217)	(532.275)
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(95.173)	(234.729)	(6.565)	(1.316)
TOPLAM	(3.494.894)	(4.171.762)	(659.732)	(2.388.426)

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

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	(79.049.078)	(171.468.515)	(25.399.013)	(43.664.272)

	1 Ocak 30 Eylül 2025
Gelecek Aylara Ait Giderler	153.370
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.101.069.366
Binalar	6.694.339
Taşıtlar ve Demirbaşlar	382.559
Kiralama Varlıkları	1.637.503
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	(1.011.024.232)
Geri Alınmış Paylar (-)	54.236.487
Hisse Senedi İhraç Primleri	(1.030.772)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	(1.477.144)
Diğer Kazanç/Kayıplar	275.622
Yasal Yedekler	(21.438.066)
Olağanüstü Yedekler	(5.354.257)
Geçmiş Yıllar Karları	(188.759.711)
Hasılat	(8.742.571)
Maliyet	1.526.193
Faaliyet Giderleri	4.892.715
Diğer Giderler/ Gelirler	(12.090.479)
Toplam	(79.049.078)

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27) PAY BAŞINA KAZANÇ / SULANDIRILMIŞ PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	650.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(14.114.363)	(3.308.141)	(32.309.349)	(13.741.600)
Pay başına kazanç	(0,022)	(0,013)	(0,129)	(0,055)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	299.415	207.264
TOPLAM	299.415	207.264

b) Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	314.466.114	247.581.547
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri) (net)	(314.466.114)	(247.581.547)

c) Vergi Geliri/Gideri

	1 Ocak 30 Eylül 2025	1 Ocak 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2025	1 Temmuz 30 Eylül 2024
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	(117.079.236)		(37.300.195)	
TOPLAM	(117.079.236)	-	(37.300.195)	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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.

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.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	30.09.2025	31.12.2024
	Geçici Farklar	Geçici Farklar
Ticari Alacaklar	764.099	808.078
Ticari Borçlar	(50.470)	(12.473)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(3.146.542.962)	(2.478.625.449)
İzin Karşılıkları	417.030	380.630
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.912.760	2.070.837
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(442.083)	(231.576)
Kiralama Varlık ve Yükümlülükleri	(638.680)	(404.525)
Dava Karşılıkları	72.532	90.977
Diğer	(153.370)	108.024
Net Ertelenen Vergi Martahı	(3.144.661.144)	(2.475.815.477)
Ticari Alacaklar	76.410	80.808
Ticari Borçlar	(5.047)	(1.247)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(314.654.296)	(247.862.545)
İzin Karşılıkları	41.703	38.063
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	191.276	207.084
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(44.208)	(23.158)
Kiralama Varlık ve Yükümlülükleri	(63.868)	(40.453)
Dava Karşılıkları	7.253	9.098
Diğer	(15.337)	10.803
Net Ertelenen Vergi	(314.466.114)	(247.581.547)
1 Ocak Açılışındaki Ertelenen Vergi Varlık / Yük. (-)	(247.581.547)	
Ertelenmiş Vergi Gideri / (Geliri)	(117.079.236)	
Diğer Kapsamlı Gelire Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi		
Parasal Kazanç/Kayıp	50.194.669	
Cari Dönem Ertelenen Vergi Varlık / Yükümlülük (-)	(314.466.114)	

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır. Risk yönetimi, aşağıdaki politikalar çerçevesinde uygulanmaktadır:

a) Kredi riski açıklamaları

Kredi Riski Grup'un tahsilat riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Grup 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.

30.09.2025	Alacaklar				Banka Mevduat	Finansal Varlıklar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)		4.875.075		942.238	125.048.024	42.419.826
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2)		4.875.075		942.238	125.048.024	42.419.826
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)		668.926				
- Değer düşüklüğü (-)		(668.926)				
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar						

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Banka Mevduat	Finansal Varlıklar
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)		2.401.765	31.357	4.531.879	40.702.225	157.906.262
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış Finansal varlıkların net defter değeri (2)		2.401.765	31.357	4.531.879	40.702.225	157.906.262
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)		724.017				
- Değer düşüklüğü (-)		(724.017)				
- 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, Grup'un faaliyetlerinin fonlanması ve açık pozisyon yönetimi sırasında ortaya çıkar. Bu risk, Grup'un 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.

30.09.2025 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	979.434	979.434	979.434			
Ticari Borçlar	3.712.344	3.712.344	3.712.344			

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	250.001	250.001	250.001			
Ticari Borçlar	797.031	797.031	797.031			

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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

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

	30.09.2025- Cari Dönem				31.12.2024-Önceki Dönem			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Sterlin	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Sterlin
Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	124.221.932	1.186.163	10.000	1.338.206	37.708.361	7.010	9.000	666.981
Ticari Alacaklar	2.060.937			37.000	33.269			600
Finansal Yatırımlar	42.419.826	1.006.824			583.177.673	3.525.866		7.703.494
Diğer Alacaklar	3.593.715			64.545	5.565.974			100.380
Toplam Varlıklar (4+8)	172.296.410	2.192.987	10.000	1.439.751	626.485.276	3.532.876	9.000	8.471.455
					-			
Ticari Borçlar	1.891.224	116		33.691	438.847	116		7.781
Diğer Borçlar	16.722.961			298.955	12.963.580			232.580
Kısa Vadeli Yükümlülükler	18.614.185	116		332.646	13.402.426	116		240.361
					-			
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	1.013.237	23.244	1.000		1.076.605	23.244	1.000	
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.013.237	23.244	1.000		1.076.605	23.244	1.000	
					-			
Toplam Yükümlülükler	19.627.422	23.360	1.000	332.646	14.479.031	23.360	1.000	240.361
					-			
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	152.668.988	2.169.627	9.000	1.107.105	612.006.244	3.509.516	8.000	8.231.094
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	152.668.988	2.169.627	9.000	1.107.105	612.006.244	3.509.516	8.000	8.231.094

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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				
30.09.2025				
	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	9.003.605	(9.003.605)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	9.003.605	(9.003.605)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	43.783	(43.783)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	43.783	(43.783)	-	-
	STERLİN' in TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
7- STERLİN net varlık/yükümlülüğü	6.219.511	(6.219.511)	-	-
8- STERLİN riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- STERLİN Net Etki (1+2)	6.219.511	(6.219.511)	-	-
TOPLAM	15.266.899	(15.266.899)	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2024				
	Kar zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	15.530.099	(15.530.099)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	15.530.099	(15.530.099)	-	-
	AVRO' nun TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
4- AVRO net varlık/yükümlülüğü	36.855	(36.855)	-	-
5- AVRO riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- AVRO Net Etki (1+2)	36.855	(36.855)	-	-
	STERLİN' in TL karşısında % 10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde:			
7- STERLİN net varlık/yükümlülüğü	45.633.671	(45.633.671)	-	-
8- STERLİN riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- STERLİN Net Etki (1+2)	45.633.671	(45.633.671)	-	-
TOPLAM	61.200.625	(61.200.625)	-	-

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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

Grup'un 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 30 Eylül 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
Vadeli Mevduatlar	99.970.457	26.719.601
Finansal Yatırımlar	42.419.826	157.906.262
Finansal yükümlülükler		
Diğer Finansal Yükümlülükler	3.885.052	5.413.747

d) Sermaye riski yönetimi:

Grup'un sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

Grup, 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.

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam Borçlar	364.020.223	293.362.627
Nakit ve Nakit Benzeri (-)	(125.048.024)	(40.702.225)
Net Borç	238.972.199	252.660.402
Toplam Öz Sermaye	5.753.551.746	5.834.885.533
Toplam Sermaye	5.992.523.945	6.087.545.935
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	4%	4%

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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.

Grup, 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, Grup'un 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.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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**

30.09.2025	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	125.048.024	-	-	-	125.048.024	5
Ticari alacaklar	4.875.075	-	-	-	4.875.075	7
Finansal yatırımlar	42.419.826	-	-	-	42.419.826	6
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	979.434	979.434	18
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	2.905.618	2.905.618	18
Ticari borçlar	-	-	-	3.712.344	3.712.344	7
Diğer borçlar	-	-	-	4.677.995	4.677.995	11

31.12.2024	İtfa edilmiş değerinden yada maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar ve zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Not
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	40.702.225	-	-	-	40.702.225	5
Ticari alacaklar	2.401.765	-	-	-	2.401.765	7
Finansal yatırımlar	157.906.262	-	-	-	157.906.262	6
Finansal yükümlülükler						
Borçlanmalar	-	-	-	250.001	250.001	18
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	5.163.746	5.163.746	18
Ticari borçlar	-	-	-	797.031	797.031	7
Diğer borçlar	-	-	-	2.352.216	2.352.216	11

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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:

30.09.2025			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Eurobond)		42.419.826	
31.12.2024			
Finansal Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal yatırımlar (Eurobond)		157.906.262	

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirketin portföyü 30.09.2025 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.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			30.09.2025	31.12.2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	100.533.735	30.064.106
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	5.430.944.365	5.451.013.100
C	Finansal Yatırımlar	Md.24/(b)	501.697.326	585.057.545
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		45.745.200	44.135.871
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.078.920.626	6.110.270.622
E	Finansal Borçlar	Md.31	979.434	250.001
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	32.366.612	32.133.801
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan-Diğer Borçlar)	Md.23/(f)		
İ	Özkaynaklar	Md.31	5.730.838.466	5.830.305.273
	Diğer Kaynaklar		314.466.114	247.581.547
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/p)	6.078.920.626	6.110.270.622
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md.24/(b)		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	99.970.457	26.719.601
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)		
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)		
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)		
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	459.277.500	427.151.283
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)		
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)		

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31) PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30.09.2025	Cari Dönem (TL) 31.12.2024	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	% 0,00	% 0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	% 89,34	% 89,21	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	% 9,91	% 10,07	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	% 7,56	% 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	% 0,59	% 0,56	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	% 1,64	% 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

Şirketimiz, 2024-2029 yılları için tescil edilmiş 2.500.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, esas sermayesinin 650.000.000 TL'den 350.000.000 TL artırımla, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak üzere 1.000.000.000 TL'ye yükseltilmesine karar vermiştir. Gerekli izin için 16.10.2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. Detaylı bilgilere şirketimizin KAP sayfasından ulaşılabilir.

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

Yoktur.