

OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 VE 31 MART 2025 İLE 31 ARALIK 2025,
31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	5
Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	7
Özkaynak Değişim Tablosu	8
Nakit Akış Tablosu	9
Dipnot 1 - Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	10
Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	12
Dipnot 3 - Nakit ve Nakit Benzerleri.....	27
Dipnot 4 - Ticari Alacak ve Borçlar.....	28
Dipnot 5 - Diğer Alacak ve Borçlar.....	29
Dipnot 6 – Stoklar.....	29
Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	30
Dipnot 8 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler.....	32
Dipnot 9 - Peşin Ödenmiş Giderler.....	33
Dipnot 10 - Maddi Duran Varlıklar.....	34
Dipnot 11 - Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler.....	34
Dipnot 12 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	34
Dipnot 13 – Özkaynaklar.....	35
Dipnot 14 - Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	36
Dipnot 15 - Faaliyet Giderleri.....	37
Dipnot 16 - Niteliklerine Göre Giderler.....	37
Dipnot 17 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler.....	37
Dipnot 18 - Finansman Faaliyetlerinden Gelir ve Giderler.....	38
Dipnot 19 - Gelir Vergileri.....	39
Dipnot 20 - İlişkili Taraf Açıklamaları.....	41
Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	42
Dipnot 22 - Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar.....	54
Dipnot 23 - Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler.....	54
Dipnot 24 - Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar.....	54
Ek-1: Portföy Uyum Tablosu.....	58



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Mart 2026, 31 Mart 2025, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihlerinde ait; kar veya zarar tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2026 ile 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolardaki Gösterimi ve Açıklanan Önemli Bilgiler Dipnot 2 Muhasebe politikalarında açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Mart 2026 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 2.132.904.838 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerleme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 7 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerleme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından belirlenen gayrimenkul değerleme uzmanlarının, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 7'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerleme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin gözlem ve tetkiki bulunmaktadır. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu ve önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Stoklar	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
31 Mart 2026 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 277.868.278 TL tutarında dönen varlık içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş ve inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 6'da açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-satılacak ve satılmak için üretilen konut stokları ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca denetim prosedürlerinin kapsamında aşağıdaki konulara değinilmiştir: -Cari dönem içerisinde stoklara eklenen satın alma ve diğer maliyetlerin fatura gibi belgelerle karşılaştırılması -Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi



Kilit denetim konuları	
TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardının Uygulanması	Kilit Denetim Konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirket, 31 Mart 2026, 31 Mart 2025 ile 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Mart 2025 ile 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri ve aynı tarihlerde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarında önemli değişikliklere neden olmaktadır. Uygulamadaki detaylı hesaplamalar ve prosedürler göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in TMS 29 standardının uygulanmasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.	Denetim çalışmalarımız sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; - TMS 29 standardının uygulanmasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, - Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin hesaplamalarına ilişkin destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplanıp hesaplanmadığının test edilmesi, - Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksine bağlı katsayıların, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, - Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, - TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının yeterliliğinin değerlendirilmesi.



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

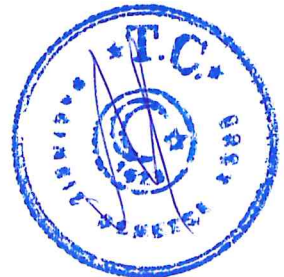
5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.



5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

• Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket'in denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

Detay Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Mehmet Fevzi MUTLU

Sorumlu Denetçi, YMM

8 Temmuz 2026

OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026,31ARALIK 2025 ,31ARALIK 2024 VE 31ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) Olarak, 31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Satın Alma Gücü Esasına Göre İfade Edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.470.601	2.034.294	17.089.352	4.592.934
Ticari Alacaklar	4	3.329.999	3.667.805	368.374	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.329.999	3.667.805	368.374	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-	-	-
Diğer Alacaklar	5	4.247.328	592.968	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.247.328	592.968	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-	-	-
Stoklar	6	277.868.278	171.300.243	234.996.453	161.166.145
Peşin Ödenmiş Giderler	9	237.928.267	182.609.066	167.662	1.577.157
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		29.811.679	135.373.452	167.662	1.577.157
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		208.116.588	47.235.614	-	-
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	19	1.012.906	1.196.267	1.651.079	-
Diğer Dönen Varlıklar	8	34.602.015	38.011.298	46.636.719	59.524.411
Ara Toplam		560.459.394	399.411.940	300.909.639	226.860.646
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-	-	-
Toplam Dönen Varlıklar		560.459.394	399.411.940	300.909.639	226.860.646
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	2.132.904.838	2.266.775.653	2.161.747.553	1.886.374.910
Maddi Duran Varlıklar	10	-	-	2.974.360	-
Toplam Duran Varlıklar		2.132.904.838	2.266.775.653	2.164.721.913	1.886.374.910
Toplam Varlıklar		2.693.364.232	2.666.187.593	2.465.631.552	2.113.235.556

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) Olarak, 31 Mart 2026 Tarihi İtibariyle Satın Alma Gücü Esasına Göre İfade Edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
KAYNAKLAR	Notlar				
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	4	3.191.062	1.859.733	3.319	102.174.303
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		3.191.062	1.859.733	3.319	23.283
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-	-	102.151.020
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	1.790.152	1.906.679	282.373	-
Diğer Borçlar	5	16.239.480	5.994.462	444	1.667.285
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		11.183.240	691.546	-	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		5.056.240	5.302.916	444	1.667.285
Ertelenmiş Gelirler	9	6.319.726	1.678.234	138.275	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		6.319.726	1.678.234	138.275	-
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	-	-	59.418	1.763
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	-	81.643	-	370.370
Ara Toplam		27.540.420	11.520.751	483.829	104.213.722
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		27.540.420	11.520.751	483.829	104.213.722
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Diğer Borçlar	5	605.000	665.755	619.358	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		605.000	665.755	619.358	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	9	133.763.559	126.350.334	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		133.763.559	126.350.334	-	-
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	186.136	128.346	80.069	-
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		186.136	128.346	80.069	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	442.558.647	439.863.313	378.637.342	317.900.749
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		577.113.342	567.007.748	379.336.769	317.900.749
Toplam Yükümlülükler		604.653.762	578.528.499	379.820.598	422.114.471
Özkaynaklar					
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar					
Ödenmiş Sermaye	13	500.000.000	500.000.000	500.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		527.038.841	527.038.841	527.038.841	337.250.431
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	151.962	65.829	17.952	-
Kâr Yedekleri	13	935.890	935.890	935.890	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	13	1.059.618.533	1.057.818.273	1.052.934.763	1.049.759.941
Net Dönem Karı veya Zararı	13	965.244	1.800.261	4.883.506	4.110.712
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.088.710.470	2.087.659.094	2.085.810.954	1.691.121.085
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Toplam Özkaynaklar		2.088.710.470	2.087.659.094	2.085.810.954	1.691.121.085
Toplam Kaynaklar		2.693.364.232	2.666.187.593	2.465.631.552	2.113.235.556

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 MART 2026, 31 MART 2025 İLE 31 ARALIK 2025, 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2026 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2025 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2023 31.12.2023
Hastalat	14	38.624.454	51.100.697	72.124.723	45.185.228	363.927
Satışların Maliyeti (-)	14	(13.984.323)	(15.883.523)	(68.297.289)	(13.228.821)	-
Brüt Kar/(Zarar)	14	24.640.131	35.217.174	3.827.434	31.956.407	363.927
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(5.041.458)	(3.467.592)	(16.073.346)	(12.312.367)	(470.614)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	15	(3.851.687)	(5.531.097)	(8.484.459)	(3.843.290)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	22.214.167	1.877	467.023.513	503.746.701	3.385.605
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(156.104.906)	(187.774.440)	(237.425.374)	(392.038.775)	-
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	17	(118.143.753)	(161.554.078)	208.867.768	127.508.675	3.278.918
Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		(118.143.753)	(161.554.078)	208.867.768	127.508.675	3.278.918
Finansman Gelirleri		12.985	929.708	1.542.741	-	-
Finansman Giderleri (-)	18	(6.744)	(1.531)	(20.008)	-	(313.656)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		121.840.316	96.814.440	(147.290.289)	(61.896.266)	(2.496.073)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		3.702.804	(63.811.462)	63.100.213	65.612.409	469.190
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)		(2.737.560)	(3.600.879)	(61.299.952)	(60.728.900)	3.641.525
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	19	(74.192)	-	(81.643)	-	(370.370)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	19	(2.663.368)	(3.600.879)	(61.218.309)	(60.728.900)	4.011.895
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		965.244	(67.412.341)	1.800.261	4.883.509	4.110.715
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-
Dönem Karı/(Zararı)		965.244	(67.412.341)	1.800.261	4.883.509	4.110.715
Dönem Karı/(Zararının) Dağılımı:						
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		965.244	(67.412.341)	1.800.261	4.883.509	4.110.715
Pay Başına Kazanç		0,0019	-0,1348	0,0036	0,0098	0,0137
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar						
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		151.962	18.584	65.829	17.952	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(45.589)	(5.575)	(19.749)	(5.386)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	11	106.373	13.009	46.081	12.566	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	12	1.072.049	(67.399.332)	1.846.342	4.896.075	4.110.715

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



ÖĞÜZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026-31 MART 2025 İLE 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak 31 Mart 2026 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Carli Dönem	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Diğer Yedekler	Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları				
01 Mart 2026 tarihli bakiyeler (Dönem başı)	500.000.000	527.038.841	527.038.841	527.038.841	527.038.841	65.829	1.057.818.723	1.800.261	2.087.659.993
Transferler	-	-	-	-	-	1.800.261	(1.800.261)	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	86.133	965.244	-	1.051.377
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	965.244	-	965.244
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	86.133	-	-	86.133
31 Mart 2026 tarihli bakiyeler (Dönem sonu)	500.000.000	527.038.841	527.038.841	527.038.841	527.038.841	151.962	1.059.618.533	935.890	2.088.710.470

Önceki Dönem	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Diğer Yedekler	Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları				
01 Mart 2025 tarihli bakiyeler (Dönem başı)	500.000.000	527.038.841	527.038.841	527.038.841	527.038.841	17.952	1.052.934.763	4.883.506	2.085.810.950
Transferler	-	-	-	-	-	4.883.506	(4.883.506)	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	633	(12.548.679)	-	(12.548.679)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	(67.412.343)	-	(67.412.343)
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	(67.412.343)	-	(67.412.343)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2025 tarihli bakiyeler (Dönem sonu)	500.000.000	527.038.841	527.038.841	527.038.841	527.038.841	18.585	1.045.269.500	935.890	2.085.850.561

Önceki Dönem	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Diğer Yedekler	Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları				
01 Aralık 2025 tarihli bakiyeler (Dönem başı)	500.000.000	527.038.841	527.038.841	527.038.841	527.038.841	17.952	1.052.934.764	4.883.506	2.085.810.954
Transferler	-	-	-	-	-	4.883.506	(4.883.506)	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	47.877	1.800.261	-	1.848.138
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	1.800.261	-	1.800.261
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	1.800.261	-	1.800.261
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2025 tarihli bakiyeler (Dönem sonu)	500.000.000	527.038.841	527.038.841	527.038.841	527.038.841	65.829	1.057.818.271	935.890	2.087.659.993

Önceki Dönem	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Diğer Yedekler	Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları				
01 Aralık 2024 tarihli bakiyeler (Dönem başı)	300.000.000	337.250.431	337.250.431	337.250.431	337.250.431	-	4.110.712	-	1.691.121.085
Transferler	-	-	-	-	-	3.174.822	(4.110.712)	935.890	389.788.410
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	17.952	4.883.506	-	4.901.458
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	4.883.506	-	4.883.506
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2024 tarihli bakiyeler (Dönem sonu)	500.000.000	527.038.841	527.038.841	527.038.841	527.038.841	17.952	1.052.934.763	935.890	2.085.810.954

Önceki Dönem	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelir/Gider					Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Diğer Yedekler	Özkaynaklar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye Düzeltmesi Farkları				
01 Aralık 2023 tarihli bakiyeler (Dönem başı)	226.143.940	201.804.729	201.804.729	201.804.729	201.804.729	-	(1.327.164)	-	727.025.443
Transferler	-	-	-	-	-	(1.327.164)	1.327.164	-	-
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	750.683.166	4.110.712	-	750.683.166
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	4.110.712	-	4.110.712
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	4.110.712	-	4.110.712
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler (Dönem sonu)	300.000.000	337.250.431	337.250.431	337.250.431	337.250.431	-	4.110.712	-	1.691.121.085

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturmaktadır.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026, 31 MART 2025 İLE 31 ARALIK 2025, 2024 VE 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2023
	Notlar	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI						
Dönem Karı (Zararı)		1.625.026	2.663.768	10.658.883	(111.230.577)	90.204.275
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		965.244	(67.412.341)	1.800.261	4.883.509	4.110.712
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		174.501.676	87.899.840	(16.081.973)	(28.339.037)	9.879.104
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		(2.573.568)	(3.376.153)	-	-	-
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		144.389.649	195.814.756	226.398.161	422.026.156	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7	156.069.268	187.774.440	228.499.997	398.315.006	-
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(11.679.619)	8.040.316	(2.101.836)	23.711.150	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	11	(69.503)	(13.762)	(48.277)	(80.069)	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(69.503)	(13.762)	(48.277)	(80.069)	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18	6.744	1.531	20.008	1.027.703	(1.170.129)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-	-	-	-	(1.170.129)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		6.744	1.531	20.008	-	-
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-	-	-	1.027.703	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(22.198.454)	-	(466.896.931)	(513.557.812)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	7	(22.198.454)	-	(466.896.931)	(513.557.812)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	2.737.560	3.600.879	61.299.952	60.728.902	(3.641.524)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	21	-	-	(71.964)	(825.207)	(1.901.820)
Parasal Kazanç / Kayıp		52.209.248	(108.127.412)	163.217.079	2.341.290	16.592.577
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(173.841.894)	(17.823.730)	24.940.595	(91.416.573)	76.214.459
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	4	3.090	1.268.431	(3.299.432)	(368.374)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(3.708.473)	257.431	(592.968)	-	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6	(122.200.510)	(41.735.977)	63.696.210	2.091.491	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4	(1.501.044)	3.254.341	1.778.067	(103.654.769)	103.658.088
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.738.300	(4.468.028)	7.205.284	(2.551.675)	3.174.352
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(71.983.694)	34.204.219	(182.441.401)	1.409.493	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9	23.738.316	(339.042)	127.890.293	138.275	(1.577.158)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12	57.472	75.996	1.624.307	282.373	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		14.649	(10.341.101)	9.080.235	11.236.613	(29.040.823)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		14.649	(10.341.101)	9.080.235	11.236.613	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.625.026	2.663.768	10.658.883	(114.872.101)	90.204.275
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-	-	3.641.524	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI						
		-	-	(20.996.902)	(262.737.145)	(293.350.412)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	-	-	(2.974.360)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	-	-	-	8.453.516	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	-	-	(20.996.902)	(268.216.301)	(293.350.412)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(6.744)	(1.531)	(20.008)	389.788.410	166.651.078
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-	-	389.788.410	-
Ödenen Faiz	18	(6.744)	(1.531)	(20.008)	-	(313.656)
		-	-	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(2.181.975)	(4.854.033)	(4.697.029)	(3.324.266)	(16.196.056)
		-	-	-	-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)						
		(563.693)	(2.191.796)	(15.055.056)	12.496.422	(52.691.114)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ						
		-	-	-	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(563.693)	(2.191.796)	(15.055.056)	12.496.422	(52.691.114)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.034.295	17.089.352	17.089.352	4.592.932	57.284.046
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.470.601	14.897.558	2.034.295	17.089.352	4.592.932

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturlar.



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 1 - Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Oğuzata Gayrimenkul Yatırımları ve İş Geliştirme Anonim Şirketi ("Şirket"), 29.11.2023 tarihinde kurulmuştur. Şirketin unvanı, 30.12.2024 tarihinde "Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiş ve ilgili değişiklik tescil edilmiştir. Şirketin kayıtlı adresi Beytepe Mahallesi, 5314.Cadde, No:4A/114'dir. Şirket'in faaliyet konusu, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 5'dir (2025: 5 2024:3).

Dipnot 2- Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Bununla birlikte, Şirket TTK gereğince hazırlanan finansal tablolarını yasal kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlemiştir. Finansal tablolar KGK tarafından 7 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "Türkiye Finansal Raporlama Standartları Taksonomisinde Yapılan Değişikliklerin Yayımlanması" duyurusu ile Finansal Tablo örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Uygunluk Beyanı

İlişikteki 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") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 8 Temmuz 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 2- Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)****Müşterek Faaliyetler**

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri payı nispetinde finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir. Şirket'in müşterek faaliyetleri aşağıdaki gibidir.

Ortaklığın Unvanı	Faaliyet Konusu	31.Ara.25	31.Ara.24
Oğuzata İnşaat 28750-1 Prs Adi Ortaklığı	İnşaat	99%	-
Oğuzata İnşaat 802111-80194-1- Adi İş Ortaklığı	İnşaat	99%	-
Oğuzata İnşaat 80275-1 Prs Adi İş Ortaklığı	İnşaat	99%	-
Oğuzata Kızılcaşar 12275 Ada 3 Adi İş Ortaklığı	İnşaat	99%	-

A-) Oğuzata İnşaat 28750-1 Prs Adi Ortaklığı (Venti Villa Projesi)

Venti Villa Beytepe Projesi, 24 Mart 2025 tarihinde Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den Oğuzata İnşaat 28750/1 Prs Adi Ortaklığı olarak devir alınan "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Devri" ile (%50 Oğuzata İnşaat 28750/1 Prs Adi Ortaklığı - %50 Arsa Sahipleri paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu (me) Mahallesi 28750 Ada, 1 Parsel'de kayıtlı toplam 8.301 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 8.104 m2'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 19 Ocak 2026 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Proje kapsamında 20 Villa ve kapalı otopark olarak inşa edilmekte olup, tamamlanma oranı %10dur.

B-) Oğuzata İnşaat 802111-80194-1- Adi İş Ortaklığı (Luminoso Beytepe Projesi)

Luminoso Beytepe Projesi, 29 Nisan 2025 tarihinde Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den Oğuzata İnşaat 80211/7 80194/1 80217/1 Prs Adi Ortaklığı olarak devir alınan "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Devri" ile (%50 Oğuzata İnşaat 80211/7 80194/1 80217/1 Prs Adi Ortaklığı - %50 Arsa Sahipleri paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(me) Mahallesi 80211 Ada 7 Parsel, 80194 Ada 1 Parsel, 80217 Ada 1 Parsel'de kayıtlı toplam 7.334 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 18.228 m2'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 26 Kasım 2025 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Proje kapsamında 3 parselde toplam 9 Mağaza, 136 Ofis ve kapalı otopark olarak inşa edilmekte olup, tamamlanma oranı yaklaşık %38'dir.

C-) Oğuzata İnşaat 80275-1 Prs Adi İş Ortaklığı (Semt Beytepe Projesi)

Semt Beytepe Projesi, 9 Eylül 2025 tarihinde Oğuzata Mimarlık Mühendislik İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.'den Oğuzata İnşaat 80275/1 Prs Adi Ortaklığı olarak devir alınan "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Devri" ile (%53 Oğuzata İnşaat 80275/1 Prs Adi Ortaklığı- %47 Arsa Sahipleri paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(me) Mahallesi 80275 Ada, 1 Parsel 'de kayıtlı 24.459 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 54.691 m2'dir. Projenin ilk inşaat ruhsatı 13 Kasım 2024 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Proje kapsamından 52 Bağımsız Bölüm AVM ve kapalı otopark olarak inşa edilmekte olup, tamamlanma oranı yaklaşık % 65'dir.



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2- Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

Müşterek Faaliyetler (Devamı)

D-) Oğuzata Kızılcaşar 12275 Ada 3 Adi İş Ortaklığı (İncek 1923 Projesi)

İncek 1923 Projesi, 5 Mart 2025 tarihinde Arsa Sahipleri ile Oğuzata Kızılcaşar 12275 Ada 3 Parsel Adi İş Ortaklığı arasında imzalanan "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ile (%55 Oğuzata Kızılcaşar 12275 Ada 3 Parsel Adi İş Ortaklığı - %45 Arsa Sahipleri paylaşımlı) kapsamında Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Kızılcaşar Mahallesi 122775 Ada, 3 Parsel 'de kayıtlı 16.478 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olup projenin toplam inşaat alanı 80.816 m2'dir.

Projenin ilk inşaat ruhsatı 31 Aralık 2025 tarihinde alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. Proje kapsamından 374 Konut, 10 Mağaza, 20 Ofis ve kapalı otopark olarak inşa edilmekte olup, tamamlanma oranı yaklaşık %10'dır.

2.1.1 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.1 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	1,093546	29,57334
2005	122,65	1,0772	27,45389
2006	134,49	1,096535	25,03695
2007	145,77	1,083872	23,09954
2008	160,44	1,100638	20,98741
2009	170,91	1,065258	19,70171
2010	181,85	1,06401	18,51647
2011	200,85	1,104482	16,76485
2012	213,23	1,061638	15,79149
2013	229,01	1,074005	14,70338
2014	247,72	1,081699	13,59285
2015	269,54	1,088083	12,49247
2016	292,54	1,085331	11,51029
2017	327,41	1,119197	10,28441
2018	393,88	1,203018	8,548847
2019	440,5	1,118361	7,644086
2020	504,81	1,145993	6,670272
2021	686,95	1,360809	4,901696
2022	1128,45	1,642696	2,983934
2023	1859,38	1,647729	1,810937
2024	2684,55	1,443788	1,254296
2025	3513,87	1,308923	1,000000
2026	3866,74	1,100422	1,000000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.1 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (Devamı)

Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur. TMS 29’un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır.

Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir.

Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir. Ayrıca, TMS 29’un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliliğinden elde edilmiştir.

2.1.2. İşletmenin Sürekliliği

İşletme, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, İşletmenin cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.1.4. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

İşletmenin fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır (“TL”). Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları kullanılarak çevrilmiştir. Yabancı paraya dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan bu kur farkı geliri veya gideri kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket' finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

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

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı ("TFRS 9") ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağırılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete'de yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı ("TFRS 1") – TMS/TFRS'yi ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

-TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardına referans eklenmiştir.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.(Devamı)

-TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası söz konusu ifade silinmiştir.

b) Yayınlanan ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

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

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 8 Mayıs 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı,

- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)



2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı (Devamı)

- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS'de yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihinine bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

c) UMSK Tarafından Yayınlanmış, KGK Tarafından Henüz Yayınlanmamış Standart ve Değişiklikleri

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayınlanmamış ve TMS/TFRS'nin bir parçasını oluşturmayan değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe değişikliğe ilişkin ilgili TMS/TFRS'nin yürürlüğe girmesini müteakip finansal tabloları ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri: Sunum Para Birimine Çevrim

UMSK tarafından Kasım 2025'te yayınlanan değişik ile UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı (UMS 21) kapsamında yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunu zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan ancak; sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme, finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil tüm tutarları için, cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanacaktır. Fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletme ise, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade edecektir. Bu değişiklikler ayrıca ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.3 Muhasebe politikaları, muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişkili taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda
 - ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
 - ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
 - iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde
 - v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
 - vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - vii) a maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Şirket'in ilişkili tarafları ve ilişkili tarafların yerleşik bulunduğu ülkeler aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir. Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler.

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleriyle birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Stoklar

Stoklar, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket Yönetimi, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Şirket Yönetimi'nin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri raporlama tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Şirket'in raporlama tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır. Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- Varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;

Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkarılır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arsa ve araziler amortismanına dahil değildir ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyetleri, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Sabit kıymetlerin herhangi bir bölümünün değiştirilmesinden kaynaklanan bakım ve onarım giderleri, varlığın ekonomik faydası arttırılırsa aktifleştirilebilir. Diğer tüm giderler, gerçekleştiklerinde gelir tablosuna gider hesaplarına kaydedilir.

Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50

Maddi duran varlıklar ve şerefiye haricinde maddi olmayan duran varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (Devamı)

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar veya zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır.

Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar veya zarar tablosu içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Kiralamalar

Şirket- kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Şirket'in kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü bulunmamaktadır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kullanım Hakkı Varlığı

- Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:
- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer

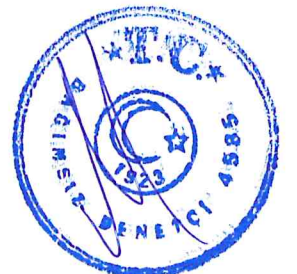
Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Alternatif borçlanma oranı, Şirket şirketlerinin kontrat tarihlerindeki borçlanma oranları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kiralamalar (Devamı)

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

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket'in kira yükümlülüğünü oluşturan kontratların süresi 1 ile 3 yıl arasında değişmektedir.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dahil ederek belirlemektedir.

Şirket'in, makul derecede kesin olmadığı için kiralama yükümlülüğüne dahil edilmeyen uzatma ve erken sonlandırma opsiyonu içeren önemli seviyede kira kontratı bulunmamaktadır. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme yönetim tarafından gözden geçirilmektedir. Cari dönemde yapılan değerlendirmeler sonucunda, uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının kiralama süresine dahil edilmesi nedeniyle oluşan kiralama yükümlülüğü veya varlık kullanım hakkı bulunmamaktadır.

Değişken kira ödemeleri

Şirket'in kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir. Şirket'in değişken kira ödemesi olan varlık ya da yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket- kiralayan olarak

Şirket'in kiralayan olarak önemli bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Borçlanma maliyetleri

Amaçlanan kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özellikli varlıkların edinimi, inşası ve üretimi ile ilgili olan genel ve özellikli borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olmasına kadar geçen süre boyunca bu varlıkların maliyetlerine eklenir. Şirket'in 2025 yılı içerisinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 Bulunmamaktadır). Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Borçlanma maliyetleri (Devamı)

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

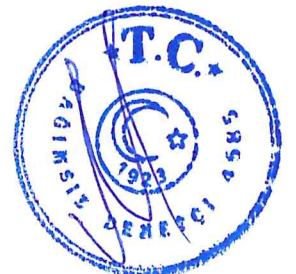
Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolardaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, yürürlükte olan veya raporlama tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, karşılık hesaplanmaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranının vergi öncesi oran olması ve gelecekteki nakit akımlarının tahminiyle ilgili riskleri içermemesi gerekmektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir / (gider) olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, raporlama tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para işlem ve bakiyeler

Yabancı para işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir.

Hasılat

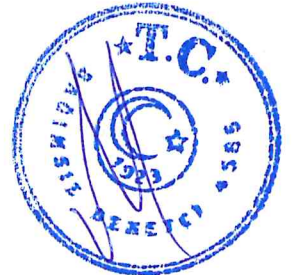
Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi,
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması,
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi,
- e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda yani mal veya hizmetlerin kontrolü müşteriye geçtiğinde müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir.
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir.
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir.
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetlerin devrine ilişkin satış hasılatını, mal veya hizmetlerin kontrolü müşteriye geçtiğinde muhasebeleştirir. Muhasebeleştirilen hasılatın tutarı, Şirket'in bu mal veya hizmetler karşılığında almaya hak kazandığı veya almayı beklediği bedeli yansıtır.

Hasılat, kontrolün müşteriye devredildiği bireysel satışlar üzerinden muhasebeleştirilir. Çoğu durumda, kontrol geçişleri yapılar ve hasılat, taşınacağı gemiye veya vasıtaya ürün yüklendikten sonra, varış limanına veya müşterinin tesislerine teslim edildiğinde muhasebeleştirilir. Aşağıdaki beş kontrol kriterine dayanarak muhakeme yapılmasının gerekli olduğu durumlar olabilir.

- Müşteri, mülkiyetten kaynaklanan önemli risk ve faydalara sahiptir ve mal veya hizmetin kullanımını yönetme ve kalan faydaların neredeyse tamamını elde etme olanağına sahiptir.
- Müşterinin satış sözleşmesinin şartlarına uygun olarak ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. İhracat ve ithalat için kullanılan taşıma şekillerini kategorilere ayıran 'Incoterms' kapsamında Masraflar, Sigorta ve Navlun Dahil Teslim ("CIF") / Taşıma Ücreti Ödenmiş Olarak Teslim ("CPT") / Masraflar ve Navlun Dahil Teslim ("CFR") şeklindeki gönderiler için bu genellikle ürünün gemiye veya vasıtaya yüklendiği zamandır ve ödeme yükümlülüğü o anda gerçekleşir. Bu hem ürün hem de sunulan kargo hizmeti için geçerlidir.
- Müşteri varlığı kabul etmiştir. Ürün spesifikasyonunun satış sözleşmesinde belirtilen şartlara uymaması durumunda satış hasılatında düzeltme yapılmasını gerektiren durumlar söz konusu olabilir ancak bu durum kontrolün geçişini etkilememektedir. Test ve spesifikasyon ayarlamaları tarihsel olarak önemsiz olmuştur.
- Müşteri, varlığın yasal mülkiyetine sahiptir. Ancak Şirket genellikle, yalnızca kredi riskini azaltmak amacıyla ödeme alınana kadar yasal mülkiyeti elinde tutabilir.
- Müşteri, varlığın fiziksel mülkiyetine sahiptir. Bu gösterge, transit halindeki mallar için de geçerli olabileceği gibi, müşterinin fiziki zilyetliği almadan önce bir varlığın kontrolünü ele geçirebileceği durumlarda daha az önemli olabilir.

Netleştirme

Tutar ve nitelik açısından önemli tüm kalemler benzer karakterde olsalar dahi finansal tablolarda ayrı ayrı gösterilmektedir. Önemli olmayan tutarlar ise benzer içerik ve fonksiyondaki diğer kalemlerle birlikte gruplanarak gösterilmiştir. İşlemler ve olayların nitelikleri netleştirme gerektirdiğinde bu işlem ve olayların net değeri üzerinden gösterilmesi veya varlıkların ilgili değer düşüklüğünün indirilmesinden sonra kaydedilmesi netleştirmeme kuralına aykırı bir durum oluşturmamaktadır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Sermaye ve temettü

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettü, beyan edildiği dönemde birikmiş karlardan indirilerek kaydedilir.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen olaylar ise önemli olmaları durumunda finansal tablolara ait dipnotlarda açıklanır.

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, maddi duran varlıklarının tahmini faydalı ömrünü her raporlama dönemi sonunda gözden geçirir. Şirket, maddi duran varlıkların kullanım amacını, belirli türdeki mal ve tesislerle ilgili teknolojiye ilişkin ilerlemenin yanı sıra, faydalı ömürleri ve varlıkları uzatmak veya kısaltmak veya varlıklarla ilgili amortismanlar için yönetim gerektirebilecek diğer faktörleri dikkate alır. Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir

- Not 7 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 6 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 12 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Dipnot 3 - Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	-	-	-	-
Banka	1.470.601	2.034.294	17.089.352	4.592.932
Vadesiz Mevduat	1.470.601	2.034.294	17.089.352	4.592.932
-TL	972.335	442.410	2.550.620	1.594.789
- Avro	366.115	508.107	650.796	2.998.143
- Dolar	132.151	1.083.777	13.887.936	-
Toplam	1.470.601	2.034.294	17.089.352	4.592.932

Dipnot 4 - Ticari Alacak ve Borçlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari alacaklar	3.329.999	3.667.805	368.374	-
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	3.329.999	3.667.805	368.374	-
Toplam	3.329.999	3.667.805	368.374	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 4 - Ticari Alacak ve Borçlar(Devamı)**

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	2.143.129	1.497.329	-	103.658.087
<i>İlişkili taraflara borçlar</i>	-	-	-	102.151.020
<i>İlişkili Olmayan Taraflara ticari borçlar</i>	2.143.129	1.497.329	-	1.507.067
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	-	-	-	(1.483.783)
Diğer ticari borçlar	1.047.933	362.404	3.319	-
Toplam	3.191.062	1.859.733	3.319	102.174.304

Dipnot 5 - Diğer Alacak ve Borçlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Diğer	4.247.328	592.968	-	-
Toplam	4.247.328	592.968	-	-

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	237.905	9.756	-	-
Alınan Depozito ve Teminatlar	180.000	-	-	-
Ortaklara Borçlar	-	1.454	-	-
Diğer Borçlar	10.765.335	680.336	-	-
Toplam	11.183.240	691.546	-	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 5 - Diğer Alacak ve Borçlar(Devamı)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5.056.240	5.302.916	444	1.667.285
Toplam	5.056.240	5.302.916	444	1.667.285

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan Depozito ve Teminatlar	605.000	665.755	619.358	-
Toplam	605.000	665.755	619.358	-

Dipnot 6 - Stoklar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yarı Mamuller	3.388.051	1.174.818	-	-
Proje Halinde Olan ve Satılması Amaçlanan Binalar	282.437.905	191.734.739	258.707.603	161.166.145
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(7.957.678)	(21.609.314)	(23.711.150)	-
Toplam	277.868.278	171.300.243	234.996.453	161.166.145

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ayrılan karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı değer düşüklüğü	21.609.314	23.711.150	-	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	11.679.619	12.671.300	23.711.150	-
Dönem içinde karşılık iptali (-)	(25.331.256)	(14.773.136)	-	-
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	7.957.678	21.609.314	23.711.150	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 6 – Stoklar(Devamı)

Proje Halinde Olan ve Satılması Amaçlanan Binaların detayı aşağıdaki gibidir:

Yer	Ad	Endeksli (Brüt Değer)
İkitelli	252 Binalar - Y.Amaçlı Gay. (96 Nolu Bağımsız Bölüm)	4.911.655
İkitelli	252 Binalar - Y.Amaçlı Gay. (150 Nolu Bağımsız Bölüm)	16.060.104
İkitelli	252 Binalar - Y.Amaçlı Gay. (176 Nolu Bağımsız Bölüm)	16.528.223
İkitelli	252 Binalar - Y.Amaçlı Gay. (177 Nolu Bağımsız Bölüm)	7.158.629
Beytepe 1923	107 NOLU A BLOK 1923 PRJ 28563/5 PRS MAMUL MLY	26.711.625
Beytepe 1923	22 NOLU A BLOK 1923 PRJ 28563/5 PRS MAMUL MLY	32.170.620
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 47 NO MESKEN	18.893.766
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 139 NO MESKEN	7.554.730
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 48 NO MESKEN	12.725.652
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 137 NO MESKEN	15.347.121
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 74 NO MESKEN	14.166.020
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 8 NOLU MESKEN	23.139.512
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 11 NOLU MESKEN	28.173.599
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 9 NOLU MESKEN	27.345.387
Küçükçekmece	İST. K.ÇEKMEÇE 14 PFT 3876 2 Ç.KATI 10 NOLU MESKEN	31.551.262
Toplam		282.437.905

Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
1.01.2026	1.016.687.128	1.226.117.263	23.971.263	2.266.775.653
Girişler	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-
Değer Artışı (*)	13.362.361	8.836.092	-	22.198.453
Değer Düşüklüğü (-)	(77.424.390)	(78.644.878)	-	(156.069.268)
31.03.2026	952.625.099	1.156.308.477	23.971.263	2.132.904.838

31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
01.01.2025 Bakiye	901.137.452	1.260.610.101	-	2.161.747.553
Girişler	-	-	20.996.902	20.996.902
Transferler	-	-	2.974.361	2.974.361
Çıkışlar	-	-	-	-
Değer Düşüklüğü	(123.660.068)	(96.309.233)	-	(219.969.301)
31.12.2025 Bakiye	1.016.687.128	1.226.117.263	23.971.263	2.266.775.653

31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
01.01.2024 Bakiye	417.608.473	1.468.766.437	-	1.886.374.910
Girişler	204.990.018	63.226.283	-	268.216.301
Transferler	-	(99.632.949)	-	(99.632.949)
Değer Artışı (*)	364.539.205	149.018.607	-	513.557.812
Çıkışlar	-	(8.453.516)	-	(8.453.516)
Değer Düşüklüğü	(86.000.244)	(312.314.761)	-	(398.315.006)
31.12.2024 Bakiye	901.137.452	1.260.610.101	-	2.161.747.553



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)**

31 Mart 2026 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
01.01.2023 Bakiye	51.698.394	483.140.727	-	534.839.121
Girişler	140.651.091	152.699.320	-	293.350.411
Transferler	-	-	-	-
Değer Artışı (*)	225.258.985	832.926.392	-	1.058.185.377
Çıkışlar	-	-	-	-
Değer Düşüklüğü	-	-	-	-
31.12.2023 Bakiye	417.608.470	1.468.766.440	-	1.886.374.910

(*) Şirket'in yatırım amaçlı arazi ve arsaları, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan ya da gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalarından oluşmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Değerleme Rapor Numarası	Değerleme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ankara -Çankaya Lodumu	Bina	2025 SPM- OGUZATA 214	26 Haziran 2026	330.908.117
Küçükçekmece-İkitelli	Bina	2026 SPM-OGUZATA 063	26 Haziran 2026	319.985.328
Esenyurt-Çınar	Bina	2026 SPM-OGUZATA 064	17 Haziran 2026	7.372.828
Yenimahalle-Mehmet Akif Ersoy	Bina	2026 SPM-OGUZATA 075	26 Haziran 2026	498.042.205
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2026 SPM-Oğuzata 65-66-67	26 Haziran 2026	107.788.674
Etimesgut Aşağıyurtçu	Arsa ve Arazi	2026 SPM-Oğuzata 219	13 Mart 2026	69.971.536
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 070-073	13 Mart 2026	343.658.638
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 069	13 Mart 2026	121.740.891
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 068	13 Mart 2026	152.163.194
Ankara -Çankaya Lodumu	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA-072	28 Nisan 2026	157.302.165
Yapılmakta Olan Yatırımlar				23.971.263
Toplam				2.132.904.838

31.12.2025

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Değerleme Rapor Numarası	Değerleme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ankara -Çankaya Lodumu	Bina	2025 SPM- OGUZATA 214	26 Haziran 2026	330.908.117
Küçükçekmece-İkitelli	Bina	2026 SPM-OGUZATA 063	26 Haziran 2026	319.985.328
Esenyurt-Çınar	Bina	2026 SPM-OGUZATA 064	17 Haziran 2026	7.372.828
Yenimahalle-Mehmet Akif Ersoy	Bina	2026 SPM-OGUZATA 075	26 Haziran 2026	567.850.991
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2026 SPM-Oğuzata 65-66-67	26 Haziran 2026	123.804.182
Etimesgut Aşağıyurtçu	Arsa ve Arazi	2026 SPM-Oğuzata 219	13 Mart 2026	69.971.536
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 070-073	13 Mart 2026	359.674.145
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 069	13 Mart 2026	121.740.891
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 068	13 Mart 2026	168.178.701
Ankara -Çankaya Lodumu	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA-072	28 Nisan 2026	173.317.672
Yapılmakta Olan Yatırımlar				23.971.263
Toplam				2.266.775.653



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)**

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tümü, Sermaye Piyasası Kurulunca yetki belgesi verilmiş değerleme şirketi LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından arsa ve binaların değerinin tespitinde temel olarak varlık kalemi bazında ayrı ayrı olacak şekilde; "Pazar yaklaşımı" ve "Gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

Söz konusu yukarıda belirtilen yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31.03.2026 'da 22.198.454 TL gerçeğe uygun değer artışı, (156.069.268) TL tutarında değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer giderler altında değer düşüklüğü olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. (" 31.12.2025'de 466.896.931 TL gerçeğe uygun değer artışı, (228.499.997) TL tutarında değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer giderler altında değer düşüklüğü olarak finansal tablolara yansıtılmıştır"), (" 31.12.2024'de 502.659.151 TL gerçeğe uygun değer artışı, (367.046.697) TL tutarında değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer giderler altında değer düşüklüğü olarak finansal tablolara yansıtılmıştır")

(*) Şirketin 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporlarında yer alan bakiyeler 31 Mart 2026 tarihli satın alım gücünü ifade etmektedir.

31.12.2024

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Değerleme Rapor Numarası	Değerleme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Lodumu Beytepe	Bina	2024 SPM-Oğuzata 208	16 Haziran 2026	330.888.180
Küçükçekmece İkitelli	Bina	2024 SPM-Oğuzata 209	16 Haziran 2026	347.079.016
Yenimahalle	Bina	2024 SPM-Oğuzata 220	16 Haziran 2026	574.000.697
Esenyurt Çınar	Bina	2024 SPM-Oğuzata 210	16 Haziran 2026	8.642.208
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 216-18	16 Haziran 2026	239.533.204
Etimesgut Aşağıyurtçu	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 219	16 Haziran 2026	49.692.697
Lodumu Beytepe	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 211-12-13-17	16 Haziran 2026	402.618.874
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 215	16 Haziran 2026	99.644.660
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 214	16 Haziran 2026	109.648.016
Toplam				2.161.747.553

31.12.2023

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Değerleme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Lodumu Beytepe	Bina	31 Aralık 2023	492.560.263
Küçükçekmece İkitelli	Bina	31 Aralık 2023	528.443.514
Esenyurt Çınar	Bina	31 Aralık 2023	10.397.928
Yenimahalle	Bina	31 Aralık 2023	437.364.731
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	31 Aralık 2023	129.544.915
Lodumu Beytepe	Arsa ve Arazi	31 Aralık 2023	49.160.758
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	31 Aralık 2023	128.237.649
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	31 Aralık 2023	110.665.151
Toplam			1.886.374.910



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 8 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler**

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	34.602.015	38.011.298	46.636.719	59.524.411
Toplam	34.602.015	38.011.298	46.636.719	59.524.411

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	-	59.418	1.763
Toplam	-	-	59.418	1.763

Dipnot 9 – Peşin Ödenmiş Giderler

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sözleşme varlıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	235.912.242	182.470.288	-	1.577.157
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	208.116.588	47.235.614	-	-
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	27.795.654	135.234.674	-	1.577.157
Gelecek aylara ait giderler	2.016.025	138.778	167.662	-
Toplam	237.928.267	182.609.066	167.662	1.577.157

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan sipariş avansları	6.319.726	577.812	-	-
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları	-	-	-	-
İlişkili olmayan taraflardan alınan sipariş avansları	6.319.726	577.812	-	-
Gelecek aylara ait gelirler	-	1.100.422	138.275	-
Toplam	6.319.726	1.678.234	138.275	-

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sözleşme yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

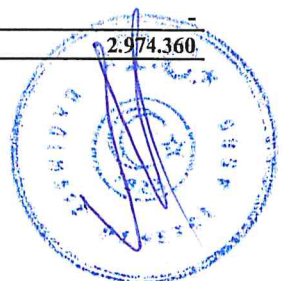
Uzun Vadeli	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan avanslar	132.763.559	126.350.334	-	-
İlişkili taraflardan alınan avanslar	-	-	-	-
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar	132.763.559	126.350.334	-	-
Gelecek yıllara ait gelirler	1.000.000	-	-	-
Toplam	133.763.559	126.350.334	-	-

Dipnot 10 - Maddi Duran Varlıklar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Yapılmakta olan yatırımlar	Diğer Maddi Duran Varlıklar	Toplam
01.01.2024 Bakiye	-	-	-
Girişler	2.974.360	-	2.974.360
Transferler	-	-	-
Değer artışı	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-
31.12.2024 Bakiye	2.974.360	-	2.974.360

2026,2025 ve 2023 Dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları bulunmamaktadır.



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 11 - Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler**

İşletme tarafından verilen TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
B. Tam konsolidasyonkapsamında 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 kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

*Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin verilen TRİK'leri bulunmamaktadır.

Dipnot 12 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personel ücret borçları	1.583.410	1.293.104	191.137	-
Personle ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	-	440.219	-	-
Personle ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	206.742	173.356	91.236	-
Toplam	1.790.152	1.906.679	282.373	-

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan herhangi bir fayda bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	186.136	128.346	80.069	-
Toplam	186.136	128.346	80.069	-

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki gibidir:

Kıdem Karşılığı	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem Başı	128.346	80.068	-	-
Dönem Gideri	69.503	48.278	80.069	-
Aktüeryal Kayıp Kazanç	131.629	54.888	25.645	-
Aktüeryal Kayıp Vergi Etkisi	(39.489)	16.466	(7.694)	-
Parasal Kayıp	(103.853)	(71.355)	(17.951)	-
Toplam	186.136	128.346	80.068	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 13 - Özkaynaklar**

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla özkaynak payları aşağıdaki gibidir.

	31.03.2026		31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Oğuzata Mimarlık								
Müh.İnş.San.ve Tic A.Ş.	80%	400.000.000	80%	400.000.000	80%	400.000.000	100%	300.000.000
Bedri Yaşar	10%	50.000.000	10%	50.000.000	10%	50.000.000		
Muhammed Hüseyin Yaşar	10%	50.000.000	10%	50.000.000	10%	50.000.000		
Sermaye	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	500.000.000	100%	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		527.038.841		527.038.841		527.038.841		337.250.431
Toplam		1.027.038.841		1.027.038.841		1.027.038.841		637.250.431

Şirket 09.01.2024 tarihinde 200.000.000 TL sermaye artırımına gitmiş olup sermaye nakden ödenmiştir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kâr yedekleri aşağıdaki gibidir:

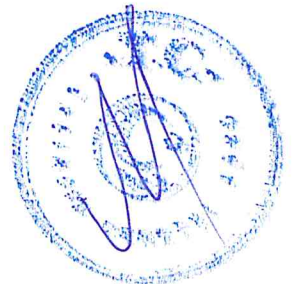
Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	46.795	46.795	46.795	-
Statü yedekleri	120.107	120.107	120.106	-
Diğer	768.988	768.988	768.989	-
Toplam	935.890	935.890	935.890	-

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı	65.829	17.952	-	-
Dönem içi artış / (azalış) Net	86.133	47.876	17.952	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	-
Dönem sonu	151.962	65.829	17.952	-

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla geçmiş yıl kârları veya zararları aşağıdaki gibidir:

Geçmiş yıl karları/(zararları)	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı	1.057.818.273	1.052.934.764	1.049.759.941	300.403.937
Net dönem karından/(zararından) transfer	1.800.261	4.883.506	4.110.712	(1.327.164)
Diğer Düzeltmeler (*)	-	-	-	750.683.168
Kısıtlanmış Kâr Yedeklerine Transfer	-	-	(935.890)	-
Dönem sonu	1.059.618.533	1.057.818.271	1.052.934.763	1.049.759.941



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 13 – Özkaynaklar (Devamı)**

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sermaye ve sermaye düzeltme farkları aşağıdaki gibidir:

Sermaye ve Sermaye Düzeltme Farkları	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı Nominal Sermaye	500.000.000	500.000.000	300.000.000	226.143.940
Dönem başı Sermaye Düzeltme Farkları	527.038.841	527.038.841	337.250.431	201.804.729
Sermaye Düzeltme Farkları Artışı	-	-	189.788.410	135.445.702
Sermaye Artışı	-	-	200.000.000	73.856.060
Dönem sonu	1.027.038.841	1.027.038.841	1.027.038.841	637.250.431

Dipnot 14 – Hasılat ve Satışların Maliyeti

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yurtiçi Satışlar	38.624.452	51.274.711	73.815.012	44.425.246	363.927
Diğer Satışlar	-	9.201	8.129	759.984	-
Brüt Satışlar	38.624.452	51.283.912	73.823.141	45.185.230	363.927
Satış iadeleri (-)	-	(183.215)	(1.698.418)	-	-
Satış İndirimleri (-)	-	(183.215)	(1.698.418)	-	-
Net Satışlar	38.624.452	51.100.697	72.124.723	45.185.230	363.927
Satılan ticari mal maliyeti (-)	(13.984.323)	(15.875.696)	(68.290.707)	-	-
Diğer satışların maliyeti (-)	-	(7.827)	(6.582)	(13.228.821)	-
Toplam	(13.984.323)	(15.883.523)	(68.297.289)	(13.228.821)	-
BRÜT KAR/(ZARAR)	24.640.129	35.217.175	3.827.434	31.956.409	363.927

Dipnot 15 - Faaliyet Giderleri

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(3.851.687)	(5.531.097)	(8.484.459)	(3.843.290)	-
Genel yönetim giderleri	(5.041.458)	(3.467.592)	(16.073.346)	(12.312.367)	(470.614)
Toplam	(8.893.145)	(8.998.688)	(24.557.805)	(16.155.657)	(470.614)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Reklam, Promosyon Giderleri	(115.090)	-	-	-	-
Vergi Resim Harç	(22.662)	(283.725)	(935.304)	(621.190)	-
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	-	1.018.629	-	-	-
Seyahat Giderleri	-	-	(6.393)	-	-
Amortisman ve Tükenme Payları	(2.514.498)	(3.376.153)	-	-	-
Değerleme ve Proje Gideri	(733.354)	-	(2.938.943)	-	-
Aidat Giderleri	(466.083)	(852.590)	(4.603.818)	(2.704.069)	-
Diğer Giderler	-	-	-	(518.031)	-
Toplam	(3.851.687)	(5.531.097)	(8.484.459)	(3.843.290)	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 15 - Faaliyet Giderleri(Devamı)**

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
Genel yönetim giderleri	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personel Giderleri	(2.313.923)	(1.784.301)	(8.970.583)	(3.636.783)	-
Kıdem Tazminatı Gideri	(194.388)	(6.180)	(234.598)	(105.714)	-
Müşavirlik ve Danışmanlık Gideri	(178.007)	(505.629)	(2.388.076)	(1.294.722)	(5.615)
Seyahat Giderleri	-	-	(26.967)	-	(17.797)
Kiralama Gideri	(398.980)	(522.718)	(1.834.438)	(1.548.942)	(415.917)
Proje Yönetim Hizmeti	(430.783)	-	(485.750)	-	-
Sigortalama Gideri	(546)	(259.463)	(786.858)	(1.168.922)	-
Vergi Resim Harç	(200.856)	(116.585)	(147.427)	(2.211.588)	(11.619)
Amortisman ve Tükenme Payları	(59.070)	-	-	-	-
Banka ve Komisyon Giderleri	(1.714)	(259)	(20.757)	(49.215)	-
Temsil ve Ağırnlama Gideri	(444.409)	-	-	(107)	-
Aidat Giderleri	(796.154)	(16.122)	(256.800)	(2.242.367)	(16.425)
Noter Tescil İlan Giderleri	(19.866)	(76.065)	(128.426)	(52.892)	-
Elektrik,Su ve Isıtma Giderleri	-	-	-	(1.115)	-
Diğer Giderler	(2.762)	(180.270)	(792.666)	-	(3.242)
Toplam	(5.041.458)	(3.467.592)	(16.073.346)	(12.312.367)	(470.614)

Dipnot 16 - Niteliklerine Göre Giderler

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
Personel Giderleri	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Genel yönetim giderleri	(2.313.923)	(1.784.301)	(8.970.583)	(3.636.783)	-
Toplam	(2.313.923)	(1.784.301)	(8.970.583)	(3.636.783)	-

Dipnot 17 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve kârlar aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	22.198.454	-	466.896.931	502.659.151	-
Kur Farkı Gelirleri	-	-	71.964	1.078.432	1.901.821
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	-	-	-	1.483.784
Diğer Gelirler ve Karlar	15.713	1.876	54.617	9.117	-
Toplam	22.214.167	1.876	467.023.513	503.746.701	3.385.605

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve zararlar aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gider ve Zararlar	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Diğer Karşılık Giderleri	(156.069.268)	(187.774.440)	(228.499.997)	(367.046.697)	-
Stok Değer Düşüklüğü	-	-	(8.758.509)	(23.711.150)	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	-	-	-	(1.027.703)	-
Kur Farkı Giderleri	-	-	-	(253.225)	-
Diğer Giderler	(35.638)	-	(166.868)	-	-
Toplam	(156.104.906)	(187.774.440)	(237.425.374)	(392.038.775)	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 18 - Finansman Faaliyetlerinden Gelir ve Giderler**

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
Finansman Gelirleri	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Gelirleri	12.985	929.708	1.542.741	-	-
Toplam	12.985	929.708	1.542.741	-	-

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

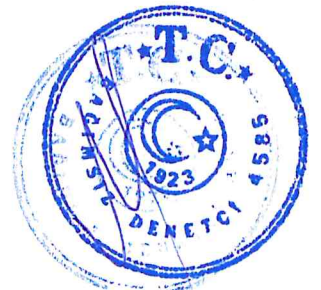
	1.01.2026	1.01.2025	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
Finansman Giderleri	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri	(6.744)	(1.531)	(20.008)	-	(313.656)
Toplam	(6.744)	(1.531)	(20.008)	-	(313.656)

Dipnot 19 - Gelir Vergileri**Kurumlar vergisi**

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü raporlama dönemi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Kurumlar Vergisi Kanunu'nda (KVK) düzenlenen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi istisnasına ilişkin değişiklikler yapılarak söz konusu şirketlerin elde ettikleri kazançların en az %50'sini dağıtması koşuluyla istisna tanınmış ve bu istisnanın uygulanması halinde %10 asgari vergi oranı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacağı ve bu istisnanın uygulanmadığı durumlarda bu şirketlerin kazançlarının %30 oranında vergiye tabi olacağı belirtilmiştir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir. Vergilendirmeye baz mali zararın gelecek yıl karlarına mahsubu Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar beş yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.



Dipnot 19 - Gelir Vergileri (Devamı)

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalasmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

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

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her raporlama dönemi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

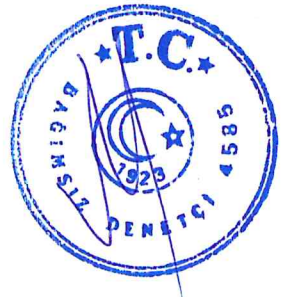


Dipnot 19 - Gelir Vergileri (Devamı)

Ertelenmiş vergi(Devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi merci tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir. TMS 12 Gelir Vergilerinin (TMS 12) ilgili hükümleri uyarınca cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergi varlıkları veya borçları; raporlama dönemi sonu itibariyle yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak ölçülmektedir. Dolayısıyla cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi tutarlarının ölçümü için kurumlar vergisinin hesaplanmasında mevzuat uyarınca hangi oranın kullanılacağına değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu değerlendirmenin yapılması açısından; ilgede kayıtlı yazınızda belirtildiği üzere, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklik ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarına KVK madde 5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması gerekmektedir. Söz konusu kâr dağıtım şartının yerine getirilmesi halinde GYO'lar kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmekte ve bu şirketlerin taşınmazlardan elde etmiş oldukları kazanç üzerinden KVK madde 32/C uyarınca asgari %10 kurumlar vergisi ödemeleri gerekmektedir. Kâr dağıtım şartının yerine getirilmemesi halinde ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. Söz konusu Kanun değişikliğiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının belirtilen istisnadan faydalanarak %10 vergi oranına tabi olabilmesi için yerine getirmeleri gereken temel şartın taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini kâr payı olarak dağıtmaları olduğu görülmektedir. Söz konusu şartın yerine getirilememesi durumunda ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının mevzuat uyarınca kazançları üzerinden %30 vergi oranı uygulanarak vergiye tabi olacaktır. Bununla birlikte Türk Ticaret Kanunu'nun 408'inci maddesi gereğince kâr paylarının belirlenmesine ve dağıtılmasına karar verilmesi genel kurulun yetkisinde olup bu yetki devredilemez niteliktedir. Dolayısıyla her ne kadar şirketlerin geçmiş yıllardaki kâr payı dağıtım politikaları mevzuatta belirtilen istisna şartının yerine getirilmesini sağlayacak şekilde gerçekleşmiş olsa da cari dönem kazancının ne şekilde dağıtımına konu edileceği kararının yönetimin uhdesinde

Ayrıca şirketin yeterli likiditeye sahip olmasının da kâr dağıtım kararını etkileyeceği açıktır. Bu nedenle raporlama dönemi sonu itibarıyla döneme ilişkin kazancın kâr payı olarak dağıtılması kararının şirket yönetiminin kontrolünde bulunmadığı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte TMS 12'nin kâr payı dağıtımına bağlı olarak farklı vergi oranlarının ortaya çıktığı durumları ele alan 52A paragrafında: *"Bazı yasal durumlarda işletmenin birikmiş kârının tamamının veya bir kısmının ortaklarına temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı daha yüksek veya daha düşük olabilir. Bazı diğer yasal durumlarda da, işletmenin net kârının veya birikmiş kârının tamamının veya bir kısmının ortaklarına temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancı üzerinden ödenen vergiler geri alınabilir veya ilave ödenecek vergiler ortaya çıkabilir. Bu gibi durumlarda dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış kârlar için geçerli olan vergi oranı kullanılır."* hükmü yer almaktadır.



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Dipnot 19 - Gelir Vergileri (Devamı)**

	31.03.2026		31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Gelir Tablosu ve Özkaynaklarla İlişkilendirilen Ertelenen Vergi								
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-1.343.675.556	(403.102.667)	(1.423.202.440)	(426.960.733)	1.151.369.397	345.410.819	1.058.185.379	317.455.613
Stoklar	-131.574.441	(39.472.332)	(43.202.778)	(12.960.834)	110.729.439	33.218.832	-	-
Vade Farkı Gideri	-	-	-	-	-	-	1.483.785,05	445.135,66
Kıdem Tazminatı	186.136	55.841	128.346	38.504	-	-	-	-
Aktüeryal Kayıp Kazanç Fonları	-131.629	(39.489)	65.829	19.749	25.646	7.692	-	-
Net ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülüğü)	(1.475.195.490)	(442.558.647)	(1.466.211.043)	(439.863.313)	1.262.124.481	378.637.342	1.059.669.164	317.900.749

Şirket kazançlarına ilişkin istisna şartını yerine getirecek şekilde kâr dağıtımını yapılmasını sağlayacak bir belirlilik ve zorunluluk cari raporlama döneminde mevcut olmadığı için, TMS 12'nin 52A paragrafında belirtilen hükümden de anlaşıldığı üzere; ilgili döneme ilişkin ertelenmiş vergi ve cari dönem vergi hesaplamalarında %30 kurumlar vergisi oranının kullanılmıştır. Takip eden dönemlerde genel kurul kararı ile istisna şartının sağlanarak %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda gerekli güncellemelerin bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/gideri kalemi altında raporlanacaktır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ertelenen vergi yükümlülükleri	442.558.647	439.863.313	378.637.342	317.900.749
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	442.558.647	439.863.313	378.637.342	317.900.749

Dipnot 20 - İlişkili Taraf Açıklamaları

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

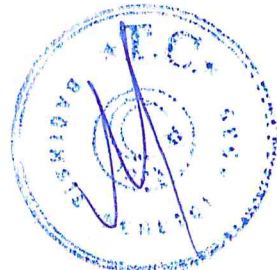
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ardu Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	102.151.020
Toplam	-	-	-	102.151.020

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh.İnş. San. ve Tic. A.Ş.	2.225.912	2.396.935	444	1.667.285
Şahıs	2.830.328	2.905.981	-	-
Toplam	5.056.240	5.302.916	444	1.667.285

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (kısa vadeli)	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh.İnş.San ve Tic. A.Ş	208.116.588	47.235.614	-	-
Toplam	208.116.588	47.235.614	-	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 20 - İlişkili Taraf Açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflarla Yapılan İşlemler	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh.İnş. San. ve Tic. A.Ş.	-	8.129	759.984	-
Toplam	-	8.129	759.984	-

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

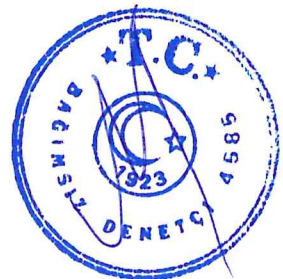
- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski
- Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve İşletme'nin sermaye yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur. Şirket'in risk yönetim politikaları, karşılaşılabilecek riskleri saptamak ve analiz etmek, uygun risk limitlerini belirlemek ve kontrollerini kurmak ile riskleri ve risklerin limitlere bağlılığını gözlemlemek amacıyla belirlenmiştir. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri Şirket'in faaliyetlerindeki ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtabilecek şekilde düzenli olarak gözden geçirilir. Şirket, eğitimler, yönetim standartları ve prosedürleri vasıtasıyla tüm çalışanların rol ve sorumluluklarını anladığı disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı geliştirmeyi hedeflemektedir.

Şirket yönetimi Şirket'in risk yönetimi politika ve prosedürlerine uygunluğu açısından denetler ve Şirket'in karşılaştığı risklere bağlı olarak risk yönetimi çerçevesinin yerine getirilmesi esnasında destek vermektedir.



Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi(Devamı)

Kredi riski

Kredi riski bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu Türkiye'dir.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Genellikle Şirket'in diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri. Talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

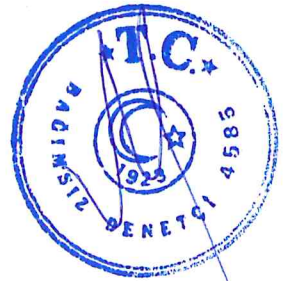
Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir.

Piyasa riski yönetimi piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket sürekli olarak altı aylık satış ve satın alma tahminlerine göre, kur riskine maruz kalan tutarı finansal riskten koruyucu önlemler almamaktadır. Şirket aynı zamanda yabancı para cinsinden ticari alacak ve borçlarını finansal riskten korumamaktadır.



Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi(Devamı)

Kur riski(Devamı)

Alınan kredilerin faizleri kredinin alındığı kur üzerindendir. Alınan krediler başlıca TL, ABD Doları ve Auro olmak üzere, genellikle şirketin operasyonları sonucunda yaratılan nakit akışlar ile eşleşen kurlardan olmaktadır. Bu durum türev işlemlere gerek duymadan ekonomik olarak finansal riskten korunma sağlamaktadır ve finansal riskten koruma muhasebesi uygulanmamaktadır.

Şirket'in yapancı para cinsinden diğer parasal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin politikası, kısa vadeli dengesizliklerin çözümü için spot döviz kuru üzerinden alım veya satım yaparak net risk tutarını kabul edilebilir seviyelerde tutmaktır.

Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip olması ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlar ile Şirket'in itibarına zarar verebilecek durumlardan kaçınmak diğer yandan da girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Operasyonel risk (Devamı)

- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Yönetim Kurulu'nun politikası kredi veren ve piyasa güveni açısından güçlü sermaye yapısı sağlamak, işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi aşağıdaki gibidir:



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak 31 Mart 2026 Tarihli itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kredi Riski

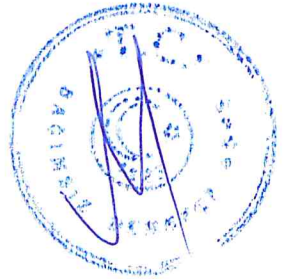
Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Mart 2026 tarihleri itibariyle maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
31 Mart 2026					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.329.999	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri					

31.03.2026

Alacaklar

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi geçmiş	3.329.999	4.247.328
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1 yıldan fazla geçmiş	-	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihli itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	368.374	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	17.089.352	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	-	-	-	-	-	-

31.12.2024

Alacaklar

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi geçmiş	368.374	-
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1 yıldan fazla geçmiş	-	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025, 2024 ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihli itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kredi Riski (Devamı)

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	4.592.934
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

31.12.2023

Alacaklar	
Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi geçmiş	-
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-
Vadesi üzerinden 1 yıldan fazla geçmiş	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)**Likitide Riski**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31.03.2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1 yıldan uzun (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	20.035.542	20.035.542	20.035.542	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.790.152	1.790.152	1.790.152	-	-	-
Toplam yükümlülük	21.825.694	21.825.694	21.825.694	-	-	-

31.12.2025

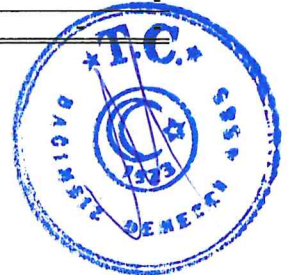
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1 yıldan uzun (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	8.519.950	8.519.950	8.519.950	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.906.679	1.906.679	1.906.679	-	-	-
Toplam yükümlülük	10.426.629	10.426.629	10.426.629	-	-	-

31.12.2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1 yıldan uzun (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	623.121	623.121	623.121	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	282.373	282.373	282.373	-	-	-
Toplam yükümlülük	905.494	905.494	905.494	-	-	-

31.12.2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1 yıldan uzun (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	103.841.588	103.841.588	103.841.588	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülük	103.841.588	103.841.588	103.841.588	-	-	-



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihli itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Piyasa Riski- Kur riski

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bazı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.
31.Mar.26

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Ticari ve Diğer Alacak	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	497.606	2.977	7.175
Finansal Yatırımlar	-	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	497.606	2.977	7.175
Ticari ve Diğer Borçlar	-	-	-
Borçlanmalar	-	-	-
Finansal Kiralamalar	-	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	497.606	2.977	7.175

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bazı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Ticari ve Diğer Alacak	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.482.154	984.784	362.022
Finansal Yatırımlar	-	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.482.154	984.784	362.022
Ticari ve Diğer Borçlar	-	-	-
Borçlanmalar	-	-	-
Finansal Kiralamalar	-	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	1.482.154	984.784	362.022



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihli itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Piyasa Riski- Kur riski

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bazı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık 2024	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
Ticari ve Diğer Alacak	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	14.538.732	12.620.555
Finansal Yatırımlar	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	14.538.732	12.620.555
Ticari ve Diğer Borçlar	-	-
Borçlanmalar	-	-
Finansal Kiralamalar	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	14.538.732	12.620.555
		508.107

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bazı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

	31 Aralık 2023	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
Ticari ve Diğer Alacak	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.998.147	63.719
Finansal Yatırımlar	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	2.998.147	63.719
Ticari ve Diğer Borçlar	-	-
Borçlanmalar	-	-
Finansal Kiralamalar	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	2.998.147	63.719



Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi (Devamı)**Kur riski (Devamı)**Duyarlılık analizi

Şirket'in kur riski genel olarak TL'nin Avro ve ABD Doları karşısındaki değer değişikliklerinden oluşmaktadır.

Kur riskinin ölçülebilmesi için yapılan duyarlılık analizinin temeli, kurum genelinde yapılan toplam para birimi açıklamasını yapmaktır. Toplam yabancı para pozisyonu, yabancı para birimi bazlı tüm kısa vadeli ve uzun vadeli satın alım sözleşmeleri ile tüm varlıklar ve yükümlülükleri içermektedir. Analiz net yabancı para yatırımlarını içermemektedir.

	Yabancı Para Değer Kazanması %10	Yabancı Para Değer Kaybetmesi %10
31.03.2026		
USD Net Varlık /(Yükümlülüğü)	26.437	(26.437)
Avro Net Varlık /(Yükümlülüğü)	73.084	(73.084)
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	99.521	(99.521)

	Yabancı Para Değer Kazanması %20	Yabancı Para Değer Kaybetmesi %20
31.12.2025		
USD Net Varlık /(Yükümlülüğü)	1.083.678	(1.083.678)
Avro Net Varlık /(Yükümlülüğü)	79.675	(79.675)
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	1.163.353	(1.163.353)

	Yabancı Para Değer Kazanması %20	Yabancı Para Değer Kaybetmesi %20
31.12.2024		
USD Net Varlık /(Yükümlülüğü)	-	-
Avro Net Varlık /(Yükümlülüğü)	2.907.746	(2.907.746)
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	2.907.746	(2.907.746)

	Yabancı Para Değer Kazanması %20	Yabancı Para Değer Kaybetmesi %20
31.12.2023		
USD Net Varlık /(Yükümlülüğü)	-	-
Avro Net Varlık /(Yükümlülüğü)	599.630	(599.630)
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	599.630	(599.630)



Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi (Devamı)

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayesini net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Şirket borç ve öz kaynak dengesinin maksimize edilmesi ve faaliyetlerine devam etmek amacıyla sermayesini en optimize şekilde yönetir. Şirketin sermaye yapısı, nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, kâr yedekleri ve öz sermaye olarak atfedilebilen kazançları kapsamaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla, finansal borçlardan nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesi suretiyle hesaplanan net borcun toplam ödenmiş sermayeye bölünmesiyle hesaplanan borç-öz sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Toplam yükümlülükler	604.653.762	578.528.499	379.820.598	422.114.471
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.470.601)	(2.034.294)	(17.089.352)	(4.592.934)
Net Borç	603.183.161	576.494.205	362.731.246	417.521.537
Toplam Özkaynak	2.088.710.470	2.087.659.094	2.085.810.954	1.691.121.085
Toplam Sermaye	2.664.153.299	2.664.153.299	2.448.542.200	2.108.642.622
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	22,64%	21,64%	14,81%	19,80%

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

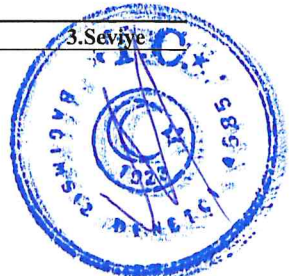
Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Şirket'in dönem sonları itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Dipnot 21 - Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi (Devamı)

31.03.2026

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		2.132.904.838	



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer (Devamı)

31.12.2025

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		2.266.775.653	

31.12.2024

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		2.161.747.553	

31.12.2023

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		1.886.374.910	

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.



Dipnot 22 - Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

PARASAL OLMAYAN KALEMLER			
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
Stoklar	119.931.175	38.557.507	78.072.257
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	215.080.135	349.905.092	580.950.250
Gelecek Aylara Ait Giderler	183.307	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(40.140.937)	(89.363.443)	(97.715.506)
Verilen Sipariş Avansları	20.651.092	16.472.266	-
Alınan Sipariş Avansları	(3.090.227)	(2.195.325)	-
Ödenmiş Sermaye	(93.725.256)	(242.394.811)	(297.591.184)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.270)	(11.045)	(8.316)
Diğer Yedekler (**)	(81.137)	(209.838)	(157.994)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(95.587.114)	(249.659.162)	(323.769.711)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri			
Hasılat	(1.847.915)	(6.151.243)	(6.654.204)
Satışların Maliyeti	267.945	28.053.148	2.916.166
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	7.523	-	-
Genel Yönetim Giderleri	86.695	470.284	1.309.157
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	109.099	766.786	809.371
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (***)	(601)	(71.946)	(232.578)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (****)	802	8.541.280	176.026
Finansman Giderleri	-	161	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (****)	121.840.316	(147.290.288)	(61.896.266)

Dipnot 23 - Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete 'de yayımlanan kurul kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Şirkete Verilen Hizmetlere İlişkin Ücretler	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	1.725.818	1.518.279
Toplam	1.725.818	1.518.279

Dipnot 24 - Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonra finansal tablolarda açıklama yapmayı ve düzeltme yapmayı gerektirecek olay bulunmamaktadır.



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)***Ek-1: Portföy Uyum Tablosu**

Şirket'in 31 Mart 2026 ,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli portföy uyum tablosu aşağıdaki gibidir:

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü						
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
		İlgili Düzenleme				
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	498.266	1.591.884	14.538.732	2.998.143
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	2.410.773.117	2.438.075.897	2.396.744.006	2.047.541.054
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.329.999	3.667.805	368.374	0
	Diğer Varlıklar		282.092.849	226.519.812	54.348.814	62.696.359
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.693.364.232	2.666.187.593	2.465.631.552	2.113.235.556
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.056.240	5.302.916	444	1.667.285
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.088.710.470	2.087.659.094	2.085.810.954	1.691.121.085
	Diğer Kaynaklar		599.597.522	573.225.583	379.820.154	420.447.186
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.693.364.232	2.666.187.593	2.465.631.552	2.113.235.556
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
		İlgili Düzenleme				
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	498.266	1.591.884	14.538.732	2.998.143
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)	-	-	-	-
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/(c)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	366.115	1.083.777	13.887.936	2.998.143



Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Ve 31 Mart 2025 İle 31 Aralık 2025 ,2024ve 2023 Tarihleri İtibariyle Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Mart 2026 Tarihli itibariyle satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki	Hesaplama	Azami Oran	31.12.2023
		İlgili Düzenleme			
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Aresaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	0%
2	(Değişik satır:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	97%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	0%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	C2/D	≤ %10	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	26%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	≤ %10	52%

