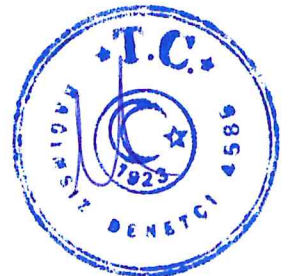


OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE AÇIKLAYICI NOTLAR

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 AMAÇLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Oğuzata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine 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.

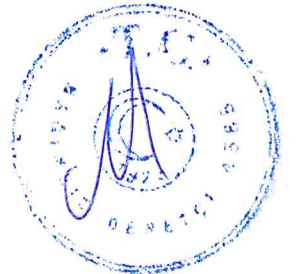
Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit denetim konuları Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolardaki Gösterimi ve Açıklanan Önemli Bilgiler	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Dipnot 2 Muhasebe politikalarında açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 2.059.914.803 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 7 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturmaları ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından belirlenen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarının kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 7'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin gözlem ve tespiki bulunmaktadır. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu ve önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 155.667.768 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 oluşturmaları 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 yapılmıştır. -Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin tespiti amacıyla, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satış fiyatları, satış giderleri, karşılaştırılmış değerlendirme raporlarının temin edilmesi ve tespiki kontrol edilmiş olup dipnot 6'da açıklanmıştır.
Kilit denetim konuları Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2025 itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya 31 Aralık 2023 tarihinde başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, 2025 dönemine 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'a uygun olarak Şirket, Tüketici Fiyat Endeksinin kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; -Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. -Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. -TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. -Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



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

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 ihmâl, 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 ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



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.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürüten ve sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Fevzi MUTLU 'dur.

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 Aralık 2025 Hesap Dönemine Finansal Durum Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
	Notlar			
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.848.649	15.529.815	4.173.791
Ticari Alacaklar	4	3.333.090	334.758	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.333.090	334.758	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-	-
Diğer Alacaklar	5	538.854	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		538.854	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-	-
Stoklar	6	155.667.768	213.551.205	146.458.484
Peşin Ödenmiş Giderler	9	165.944.573	152.364	1.433.230
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		123.019.575	152.364	1.433.230
İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		42.924.998	-	-
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	19	1.087.098	1.500.406	-
Diğer Dönen Varlıklar	8	34.542.472	42.380.757	54.092.347
Ara Toplam		362.962.504	273.449.305	206.157.852
Toplam Dönen Varlıklar		362.962.504	273.449.305	206.157.852
Diğer Alacaklar	5	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	2.059.914.803	1.964.471.331	1.714.228.576
Maddi Duran Varlıklar	10	-	2.702.927	-
Toplam Duran Varlıklar		2.059.914.803	1.967.174.258	1.714.228.576
Toplam Varlıklar		2.422.877.307	2.240.623.563	1.920.386.428

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar



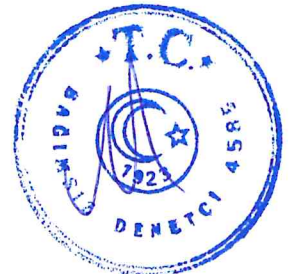
OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
KAYNAKLAR				
Ticari Borçlar	4	1.690.018	3.016	92.850.105
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		1.690.018	3.016	21.158
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		-	-	92.828.947
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	1.732.680	256.604	-
Diğer Borçlar	5	5.447.421	403	1.515.132
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		628.437	-	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		4.818.984	403	1.515.132
Ertelenmiş Gelirler	9	1.525.082	125.657	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		1.525.082	125.657	-
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		-	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	74.192	-	336.571
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	-	53.996	1.603
Ara Toplam		10.469.393	439.676	94.703.411
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.469.393	439.676	94.703.411
Diğer Borçlar	5	605.000	562.837	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		605.000	562.837	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		-	-	-
Ertelenmiş Gelirler	9	114.819.887	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		114.819.887	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		-	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	116.633	72.761	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		116.633	72.761	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	399.722.376	344.083.751	288.889.841
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		515.263.896	344.719.349	288.889.841
Toplam Yükümlülükler		525.733.289	345.159.025	383.593.252
Özkaynaklar				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar				
Ödenmiş Sermaye	13	500.000.000	500.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		433.313.585	433.313.585	279.096.387
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş				
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	59.822	16.314	-
Kâr Yedekleri	13	850.483	850.483	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	13	961.284.155	956.846.305	953.961.209
Net Dönem Karı veya Zararı	13	1.635.973	4.437.850	3.735.580
Toplam Özkaynaklar		1.897.144.018	1.895.464.537	1.536.793.176
Toplam Kaynaklar		2.422.877.307	2.240.623.562	1.920.386.428

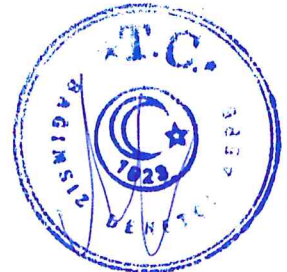
Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**1 Ocak – 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari 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
	<i>Notlar</i>			
Hasılat	14	65.542.777	41.061.727	330.716
Satışların Maliyeti (-)	14	(62.064.632)	(12.021.589)	-
Brüt Kar/(Zarar)	14	3.478.145	29.040.138	330.716
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(14.606.529)	(11.188.767)	(427.668)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	15	(7.710.186)	(3.492.560)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	424.403.997	457.775.909	3.076.642
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(215.758.462)	(356.262.199)	-
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	17	189.806.965	115.872.521	2.979.690
Finansman Geliri/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)		189.806.965	115.872.521	2.979.690
Finansman Gelirleri		1.401.954	-	-
Finansman Giderleri (-)	18	(18.182)	-	(285.029)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(133.848.908)	(56.247.753)	(2.268.287)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		57.341.829	59.624.768	426.374
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri (Gideri)		(55.705.856)	(55.186.919)	3.309.206
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	19	(74.192)	-	(336.571)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	19	(55.631.664)	(55.186.919)	3.645.777
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		1.635.973	4.437.849	3.735.580
Durdurulan Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		-	-	-
Dönem Karı/(Zararı)		1.635.973	4.437.849	3.735.580
Dönem Kar/(Zararının) Dağılımı:				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.635.973	4.437.849	3.735.580
Pay Başına Kazanç		0,0033	0,009	0,012
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanınlanımlı Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		59.822	16.314	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(17.947)	(4.894)	
DİĞER KAPSAMLI GELİR	11	41.875	11.420	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	12	1.677.848	4.449.269	3.735.580

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK 2025- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Cari Dönem	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Diğer Yedekler
31 Aralık 2025 tarihli bakiyeler (Dönem başı)	Dipnot 13	500.000.000	433.313.585	16.314	956.846.305	4.437.850
Transferler						
- Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	4.437.850	(4.437.850)
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	1.635.973	-
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	1.635.973	-
31 Aralık 2025 tarihli bakiyeler (Dönem sonu)		500.000.000	433.313.585	59.822	961.284.155	1.635.973

Önceki Dönem	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Diğer Yedekler
31 Aralık 2024 tarihli bakiyeler (Dönem başı)	Dipnot 13	300.000.000	340.881.046	-	953.961.208	3.735.578
Transferler						
- Sermaye Arttırımı		-	-	-	2.885.097	(3.735.578)
- Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		200.000.000	92.432.539	-	-	850.483
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	4.437.850	-
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	4.437.850	-
31 Aralık 2024 tarihli bakiyeler (Dönem sonu)		500.000.000	433.313.585	16.314	956.846.305	4.437.850

Önceki Dönem	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Diğer Yedekler
31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler (Dönem başı)	Dipnot 13	226.143.940	224.040.395	-	284.879.067	-
Sermaye Arttırımı						
- Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		73.856.060	55.055.992	-	-	-
- Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	669.082.142	-
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	3.735.580	-
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	3.735.580	-
31 Aralık 2023 tarihli bakiyeler (Dönem sonu)		300.000.000	279.096.387	-	953.961.209	3.735.580

(*) Şirket 31 Aralık 2023 tarihinde TMS 40 uyarınca ilk kez yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmayı ve gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleşirmeyi seçmesi sebebiyle gerçeğe uygun değer farkları ve vergi etkisi 2023 yılında geçmiş yıl kar zararı ile ilişkilendirilmiş olup 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren kurumlar vergisi %30 olarak uygulanmıştır.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari 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
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)	9.686.177	(101.079.924)	81.972.436
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	1.635.973	4.437.850	3.735.578
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	1.635.973	4.437.850	3.735.578
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(14.614.368)	(25.752.880)	8.977.559
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	-	-	-
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	205.737.574	383.512.998	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7 207.647.601	361.965.674	-
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(1.910.027)	21.547.324	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	11 (43.871)	(72.762)	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18 18.182	-	(1.063.346)
Vadeli Alımlardan Kaynaklı Ertelenmiş Finansman Geliri	-	933.917	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	(424.288.967)	(466.691.680)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19 55.705.856	55.186.919	(3.309.207)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	21 (65.397)	(749.900)	(1.728.264)
Parasal Kazanç / Kayıp	148.322.255	2.127.629	15.078.376
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	22.664.572	(83.074.102)	69.259.299
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	-	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	4 (2.998.333)	(334.757)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(538.855)	-	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6 57.883.437	1.900.626	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4 1.615.805	(94.195.467)	94.198.483
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6.547.746	(2.318.815)	2.884.668
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(165.792.209)	1.280.866	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	9 116.219.312	125.657	(1.433.230)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12 1.476.076	256.604	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8.251.593	10.211.185	(26.390.622)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	9.686.177	(104.389.131)	81.972.436
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	-	3.309.207	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(19.080.772)	(238.760.344)	(266.579.913)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 -	(2.702.927)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	7.682.067	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7 (19.080.772)	(243.739.484)	(266.579.913)
FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(18.182)	354.217.196	151.442.875
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	354.217.196	151.727.908
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	-
Ödenen Faiz	18 (18.182)	-	(285.032)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi	(4.268.389)	(3.020.901)	(14.718.040)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(13.681.166)	11.356.026	(47.882.641)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(13.681.166)	11.356.026	(47.882.641)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3 15.529.816	4.173.791	52.056.433
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3 1.848.649	15.529.816	4.173.791

Takip eden notlar, finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 5'dir (2024:3).

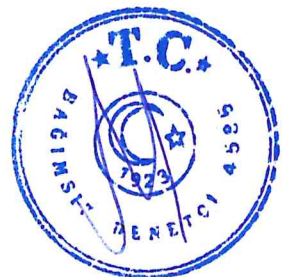
Dipnot 2- Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

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 Aralık 2025 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla 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 %0 dır.

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 %22'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 %60'dır.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla 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 Aralık 2025 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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 Aralık 2025 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 endeksteği 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 denkliğinden 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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak

Sınıflandırılması

TFRS 16 (Değişiklikler)

Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TMS 1 (Değişiklikler)

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TSRS 1

Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 2

İklimle İlgili Açıklamalar

TMS 1 (Değişiklikler) *Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması*

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) *Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü*

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) *Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler*

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları*

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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)

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17

Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

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.

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,



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlişkili taraflar (Devamı)

- 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.

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 muhasebeleştirilmektedir. 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.

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 çıkartılır.

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (Devamı)

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyetleri, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman 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.

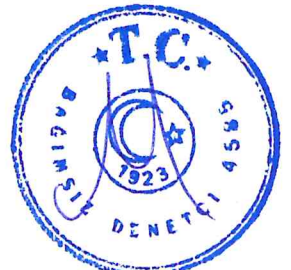
Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50

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

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 değer 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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve şerefiye haricinde maddi olmayan duran varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

Arttırılan defter değer, 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.

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



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kiralamalar (Devamı)

Kullanım Hakkı Varlığı (Devamı)

- e) 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:

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

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman 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:

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

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.



Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kira yükümlülüğü (Devamı)

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 oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

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

- a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi,
- b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması,
- d) 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:

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



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

Hasılat, kontrolün müşteriye devredildiği bireysel satışlar üzerinden muhasebeleştirilir. Çoğu durumda, kontrol geçişleri yapılır 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.

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 2 - Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu (Devamı)

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

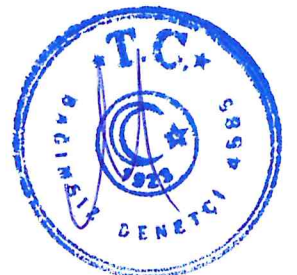
Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen olaylar ise önemli olmaları durumunda finansal tablolara ait dipnotlarda açıklanır.

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

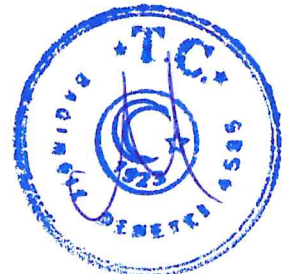
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Banka	1.848.649	15.529.816	4.173.791
Vadesiz Mevduat	1.848.649	15.529.816	4.173.791
-TL	402.037	2.317.857	166.322
- Avro	362.022	591.406	2.724.540
- Dolar	984.874	12.620.555	-
Toplam	1.848.649	15.529.816	4.173.791

Dipnot 4 - Ticari Alacak ve Borçlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari alacaklar	3.333.090	334.757	-
İlişkili taraflardan alacaklar	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	3.333.090	334.757	-
Toplam	3.333.090	334.757	-



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 4 - Ticari Alacak ve Borçlar(Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	1.360.686	-	94.198.483
<i>İlişkili taraflara borçlar</i>	-	-	92.828.947
<i>İlişkili Olmayan Taraflara ticari borçlar</i>	1.360.686	-	1.369.536
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	-	-	(1.348.379)
Diğer ticari borçlar	329.332	3.016	-
Toplam	1.690.018	3.016	92.850.105

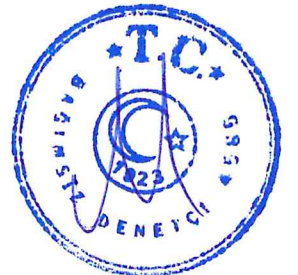
Dipnot 5 - Diğer Alacak ve Borçlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Diğer	538.855	-	-
Toplam	538.855	-	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	8.866	-	-
Ortaklara Borçlar	1.321	-	-
Diğer Borçlar	618.250	-	-
Toplam	628.437	-	-



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 5 - Diğer Alacak ve Borçlar(Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4.818.984	403	1.515.132
Toplam	4.818.984	403	1.515.132

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan Depozito ve Teminatlar	605.000	562.837	-
Toplam	605.000	562.837	-

Dipnot 6 - Stoklar

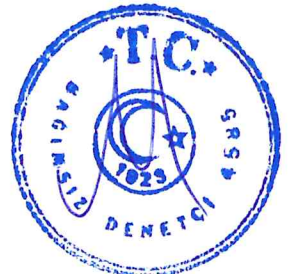
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Proje Halinde Olan ve Satılması Amaçlanan Binalar	174.237.458	235.098.529	146.458.484
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(19.637.297)	(21.547.324)	-
Toplam	154.600.161	213.551.205	146.458.484

Şirketin stokları, ilerleyen dönemlerde satılması amaçlanan binalardan oluşmaktadır. Stoklar, TMS 2 Stoklar uyarınca maliyet bedeli ve net gerçekleşebilir değerden düşük olanı ile ölçülmektedir. Stokların maliyetinin içerisinde faiz ve diğer giderler bulunmamaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla binaların gerçeğe uygun değerleri LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından tespit edilmiştir. İlgili binaların 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 174.237.458 TL olan maliyet bedelinin gerçeğe uygun değeri 225.016.000 TL olarak tespit edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ayrılan karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı değer düşüklüğü	21.547.324	-	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	11.514.946	21.547.324	-
Dönem içinde karşılık iptali (-)	(13.424.973)	-	-
Enflasyon Etkisi	-	-	-
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	19.637.297	21.547.324	-



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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)	5.858.403
İkitelli	252 Binalar- Y.Amaçlı Gay. (176 Nolu Bağımsız Bölüm)	19.710.691
İkitelli	252 Binalar- Y.Amaçlı Gay. (190 Nolu Bağımsız Bölüm)	8.541.929
Beytepe 1923	70 Nolu A Blok 1923 Prj 28563/5 Prs Mamul Mly	4.282.735
Beytepe 1923	107 Nolu A Blok 1923 Prj 28563/5 Prs Mamul Mly	6.183.361
Beytepe 1923	22 Nolu A Blok 1923 Prj 28563/5 Prs Mamul Mly	7.954.463
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 73 No Mesken	4.354.422
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 114 No Mesken	5.283.053
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 47 No Mesken	5.632.761
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 139 No Mesken	6.451.263
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 48 No Mesken	7.799.031
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 137 No Mesken	11.004.312
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 74 No Mesken	11.004.312
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 8 Nolu Mesken	14.657.806
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 11 Nolu Mesken	17.573.599
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 9 Nolu Mesken	18.046.619
Küçükçekmece	İst. K.Çekmeçe 14 Pft 3876 2 Ç.Katı 10 Nolu Mesken	19.898.697
Toplam		174.237.458

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Finansal Yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
1.01.2025	818.901.674	1.145.569.657		1.964.471.331
Girişler	-	-	19.080.772	19.080.772
Transferler	-	-	2.702.927	2.702.927
Değer Artışı (*)	217.380.000	56.175.170	-	273.555.170
Değer Düşüklüğü (-)	(112.375.128)	(87.520.269)	-	(199.895.397)
31.12.2025	923.906.546	1.114.224.558	21.783.699	2.059.914.803

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	379.498.463	1.334.730.114	-	1.714.228.577
Girişler	186.283.090	57.456.394	-	243.739.484
Transferler	-	(90.540.670)	-	(90.540.670)
Değer Artışı (*)	331.272.176	135.419.504	-	466.691.680
Çıkışlar	-	(7.682.067)	-	(7.682.067)
Değer Düşüklüğü	(78.152.055)	(283.813.618)	-	(361.965.674)
31.12.2024 Bakiye	818.901.674	1.145.569.657	-	1.964.471.330

31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arazi ve Arsalar	Binalar	Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Toplam
01.01.2024-3 Bakiye	46.980.515	439.050.391		486.030.905
Girişler	127.815.589	138.764.323	-	266.579.912
Transferler	-	-	-	-
Değer Artışı (*)	204.702.357	756.915.402	-	961.617.759
Çıkışlar	-	-	-	-
Değer Düşüklüğü	-	-	-	-
31.12.2023 Bakiye	379.498.460	1.334.730.116	-	1.714.228.576



OGUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller(Devamı)

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

31.12.2025

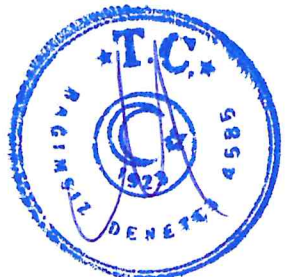
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Değerleme Rapor Numarası	Değerleme	
			Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Ankara -Çankaya Lodumu	Bina	2025 SPM- OGUZATA 214	26 Haziran 2026	300.710.186
Küçükçekmece-İkitelli	Bina	2026 SPM-OGUZATA 063	26 Haziran 2026	290.784.186
Esenyurt-Çınar	Bina	2026 SPM-OGUZATA 064	17 Haziran 2026	6.700.000
Yenimahalle-Mehmet Akif Ersoy	Bina	2026 SPM-OGUZATA 075	26 Haziran 2026	516.030.186
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2026 SPM-Oğuzata 65-66-67	26 Haziran 2026	112.506.091
Etimesgut Aşağıyurtçu	Arsa ve Arazi	2026 SPM-Oğuzata 219	13 Mart 2026	63.586.091
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 070-073	13 Mart 2026	326.851.091
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 069	13 Mart 2026	110.631.091
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA 068	13 Mart 2026	152.831.091
Ankara -Çankaya Lodumu	Arsa ve Arazi	2026 SPM-OGUZATA-072	28 Nisan 2026	157.501.091
Yapılmakta Olan Yatırımlar				21.783.699
Toplam				2.059.914.803

(*) 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 216.641.366 TL gerçeğe uygun değer artışı, (185.749.992) TL tutarında değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer giderler altında değer düşüklüğü olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

(*) Şirketin 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarında yer alan bakiyeler 31 Aralık 2025 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	300.692.069
Küçükçekmece İkitelli	Bina	2024 SPM-Oğuzata 209	16 Haziran 2026	315.405.365
Yenimahalle	Bina	2024 SPM-Oğuzata 220	16 Haziran 2026	521.618.684
Esenyurt Çınar	Bina	2024 SPM-Oğuzata 210	16 Haziran 2026	7.853.540
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 216-18	16 Haziran 2026	217.673.942
Etimesgut Aşağıyurtçu	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 219	16 Haziran 2026	45.157.853
Lodumu Beytepe	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 211-12-13-17	16 Haziran 2026	365.876.781
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 215	16 Haziran 2026	90.551.313
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	2024 SPM-Oğuzata 214	16 Haziran 2026	99.641.785
Toplam				1.964.471.331



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 7 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Adı	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Cinsi	Değerleme Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Lodumu Beytepe	Bina	31 Aralık 2023	447.610.321
Küçükçekmece İkitelli	Bina	31 Aralık 2023	480.218.947
Esenyurt Çınar	Bina	31 Aralık 2023	9.449.037
Yenimahalle	Bina	31 Aralık 2023	397.451.809
Etimesgut Erler	Arsa ve Arazi	31 Aralık 2023	117.722.937
Lodumu Beytepe	Arsa ve Arazi	31 Aralık 2023	44.674.458
Bodrum Yalıkavak	Arsa ve Arazi	31 Aralık 2023	116.534.969
Çubuk Dumlupınar	Arsa ve Arazi	31 Aralık 2023	100.566.098
Toplam			1.714.228.577

Dipnot 8 - Diğer Varlık ve Yükümlülükler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	34.542.472	42.380.757	54.092.347
Toplam	34.542.472	42.380.757	54.092.347

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	53.996	1.603
Toplam	-	53.996	1.603

Dipnot 9 – Peşin Ödenmiş Giderler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sözleşme varlıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	165.818.460	-	1.433.230
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	42.924.998	-	-
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	122.893.462	-	1.433.230
Gelecek aylara ait giderler	126.113	152.364	-
Toplam	165.944.573	152.364	1.433.230

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 9 - Peşin Ödenmiş Giderler (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan sipariş avansları	525.082	-	-
<i>İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları</i>	-	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan alınan sipariş avansları</i>	525.082	-	-
Gelecek aylara ait gelirler	1.000.000	125.657	-
Toplam	1.525.082	125.657	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sözleşme yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

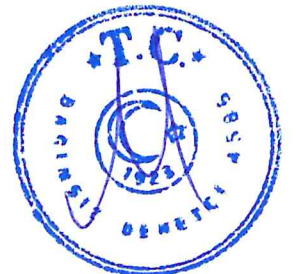
Uzun Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan avanslar	114.819.887	-	-
<i>İlişkili taraflardan alınan avanslar</i>	-	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar</i>	114.819.887	-	-
Toplam	114.819.887	-	-

Dipnot 10 - Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
01.01.2024 Bakiye	-	-
Girişler	2.702.927	2.702.927
Transferler	-	-
Değer artışı	-	-
Çıkışlar	-	-
31.12.2024 Bakiye	2.702.927	2.702.927

2025 ve 2023 Dönemleri itibarıyla maddi duran varlıkları bulunmamaktadır.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 11 - Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

İşletme tarafından verilen TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamında 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personel ücret borçları	1.175.098	173.694	-
Personelerle ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	400.046	-	-
Personelerle ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	157.536	82.910	-
Toplam	1.732.680	256.604	-

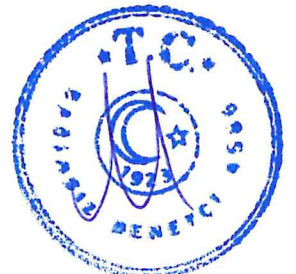
Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan herhangi bir fayda bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	116.633	72.761	-
Toplam	116.633	72.761	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki gibidir:

Kıdem Karşılığı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem Başı	72.761	-	-
Dönem Gideri	43.872	72.762	-
Aktüeryal Kayıp Kazanç	49.879	23.305	-
Aktüeryal Kayıp Vergi Etkisi	(14.964)	(6.992)	-
Parasal Kayıp	(64.843)	(16.313)	-
Toplam	116.633	72.761	-



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 13 - Özkaynaklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla özkaynak payları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	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	100%	300.000.000
Bedri Yaşar	10%	50.000.000	10%	50.000.000	-	-
Muhammed Hüseyin Yaşar	10%	50.000.000	10%	50.000.000	-	-
Sermaye Düzeltme Farkları		433.313.585		433.313.585		279.096.387
Sermaye		500.000.000		500.000.000		300.000.000
Toplam		933.313.585		933.313.585		579.096.387

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kâr yedekleri aşağıdaki gibidir:

Kârdan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	42.525	42.525	-
Statü yedekleri	109.146	109.146	-
Diğer	698.812	698.812	-
Toplam	850.483	850.483	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı	16.314	-	-
Dönem içi artış / (azalış) Net	43.508	16.314	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-
Dönem sonu	59.822	16.314	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geçmiş yıl kârları veya zararları aşağıdaki gibidir:

Geçmiş yıl karları/(zararları)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı	956.846.306	953.961.209	284.879.067
Net dönem karından/(zararından) transfer	4.437.850	3.735.580	-
Diğer Düzeltmeler (*)	-	-	669.082.142
Kısıtlanmış Kâr Yedeklerine Transfer	-	850.483	-
Dönem sonu	961.284.156	956.846.306	953.961.209



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 13 – Özkaynaklar(Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sermaye ve sermaye düzeltme farkları aşağıdaki gibidir:

Sermaye ve Sermaye Düzeltme Farkları	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem Başı Nominal Sermaye	300.000.000	300.000.000	226.143.940
Dönem Başı Sermaye Düzeltme Farkları	340.881.046	340.881.046	154.354.400
Sermaye Düzeltme Farkları Artışı	92.432.539	92.432.539	72.061.925
Sermaye Artışı	200.000.000	200.000.000	126.536.122
Dönem sonu	933.313.585	933.313.585	579.096.387

Dipnot 14 – Hasılat ve Satışların Maliyeti

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yurtiçi Satışlar	67.078.820	40.371.098	330.716
Diğer Satışlar	7.381	690.629	-
Brüt Satışlar	67.086.201	41.061.727	330.716
Satış iadeleri (-)	(1.543.424)	-	-
Satış İndirimleri (-)	(1.543.424)	-	-
Net Satışlar	65.542.777	41.061.727	330.716
Satılan ticari mal maliyeti (-)	(62.058.651)	-	-
Diğer satışların maliyeti (-)	(5.981)	(12.021.589)	-
Toplam	(62.064.632)	(12.021.589)	-
BRÜT KAR/(ZARAR)	3.478.145	29.040.138	330.716

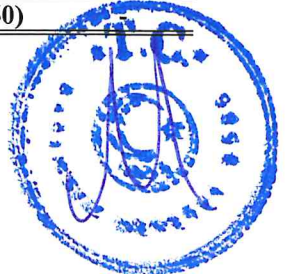
Dipnot 15 - Faaliyet Giderleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	(7.710.186)	(3.492.560)	-
Genel yönetim giderleri	(14.606.529)	(11.188.767)	(427.668)
Toplam	(22.316.715)	(14.681.327)	(427.668)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla pazarlama satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri			
Vergi Resim Harç	(849.950)	(564.502)	-
Amortisman ve Tükenme Payları	-	-	-
Değerleme ve Proje Gideri	(2.670.742)	-	-
Aidat Giderleri	(4.183.684)	(2.457.301)	-
Diğer Giderler	-	(470.757)	-
Toplam	(7.710.186)	(3.492.560)	-



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 15 - Faaliyet Giderleri(Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel yönetim giderleri	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Personel Giderleri	(8.151.948)	(3.304.899)	-
Kıdem Tazminatı Gideri	(213.189)	(96.067)	-
Müşavirlik ve Danışmanlık Gideri	(2.170.146)	(1.176.568)	(5.102)
Kiralama Gideri	(1.667.031)	(1.407.589)	(377.961)
Sigortalama Gideri	(715.051)	(1.062.248)	-
Seyahat Gideri	(24.506)	-	(16.173)
Vergi Resim Harç	(133.973)	(2.009.763)	(10.558)
Banka ve Komisyon Giderleri	(18.863)	(44.724)	-
Proje Yönetim Hizmeti	(441.422)	-	-
Temsil ve Ağırlama Gideri	-	(97)	-
Aidat Giderleri	(699.273)	(2.037.734)	(14.927)
Bilgi İşlem Giderleri	-	-	-
Noter Tescil İlan Giderleri	(116.706)	(48.065)	-
Elektrik, Su ve Isıtma Giderleri	-	(1.013)	-
Diğer Giderler	(254.421)	-	(2.946)
Toplam	(14.606.529)	(11.188.767)	(427.668)

Dipnot 16 - Niteliklerine Göre Giderler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Genel yönetim giderleri	(8.151.948)	(3.304.899)	-
Araştırma ve geliştirme giderleri	-	(96.067)	-
Toplam	(8.151.948)	(3.400.966)	-

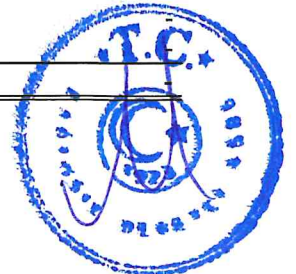
Dipnot 17 - Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve kârlar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	424.288.967	456.787.607	-
Kur Farkı Gelirleri	65.397	980.017	1.728.265
Cari Dönem Reeskont Geliri	-	-	1.348.378
Diğer Gelirler ve Karlar	49.633	8.285	-
Toplam	424.403.997	457.775.909	3.076.642

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve zararlar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gider ve Zararlar	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Diğer Karşılık Giderleri	(207.647.601)	(333.550.841)	-
Stok Değer Düşüklüğü	(7.959.227)	(21.547.324)	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	-	(933.917)	-
Kur Farkı Giderleri	-	(230.117)	-
Diğer Giderler	(151.634)	-	-
Toplam	(215.758.462)	(356.262.199)	-



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 18 - Finansman Faaliyetlerinden Gelir ve Giderler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Gelirleri	1.401.954	-	-
Toplam	1.401.954	-	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024	1.01.2023 31.12.2023
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri	(18.182)	-	(285.029)
Toplam	(18.182)	-	(285.029)

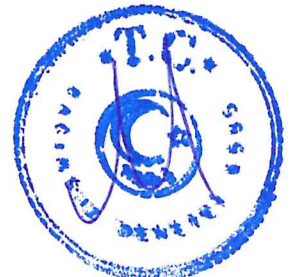
Dipnot 19 - Gelir Vergileri

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

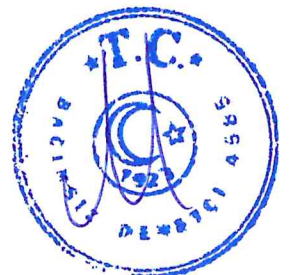
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse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

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 itibarıyla 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 19 - Gelir Vergileri (Devamı)

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
Gelir Tablosu ve Özkaynaklarla İlişkilendirilen Ertelenen Vergi	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	Toplam Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.293.324.185)	387.997.256	1.046.298.014	313.889.404	961.617.760	288.485.327,73
Stoklar	(39.260.189)	11.778.057	100.624.519	30.187.356	-	-
Vade Farkı Gideri	-	-	-	0	-	-
Kıdem Tazminatı	116.633	(34.990)	-	0	1.348.378	404.513,58
Aktüeryal Kayıp Kazanç Fonları	59.822	(17.947)	23.305	6.992	-	-
Net ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülüğü)	-	399.722.376	-	344.083.751	-	288.889.841

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi

yükümlülükleri	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(74.192)	-	(336.571)
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	(1.087.098)	(1.500.406)	-
Toplam	(1.161.290)	(1.500.406)	(336.571)

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık

yükümlülükleri	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ertelenen vergi yükümlülükleri	399.722.376	344.083.751	288.889.841
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü / varlığı, net	399.722.376	344.083.751	288.889.841

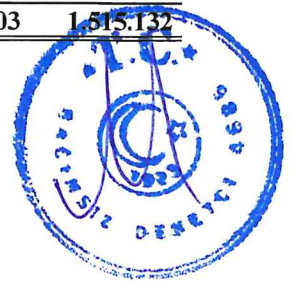
Dipnot 20 - İlişkili Taraf Açıklamaları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ardu Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	92.828.947
Toplam	-	-	92.828.947

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh.İnş. San. ve Tic. A.Ş.	2.189.977	403	1.515.132
Şahıs	2.629.007	-	-
Toplam	4.818.984	403	1.515.132



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot 20 - İlişkili Taraf Açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflarla Yapılan İşlemler	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Oğuzata Mimarlık Müh.İnş. San. ve Tic. A.Ş.	7.381	690.629	-
Toplam	7.381	690.629	-

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

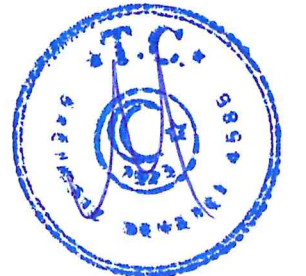
Şirket'in yabancı para cinsinden diğer parasal varlık ve yükümlülüklerle ilişkin politikası, kısa vadeli dengesizliklerin çözümü için spot döviz kuru üzerinden alım veya satım yaparak net risk tutarını kabul edilebilir seviyelerde tutmaktır.

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kredi Riski

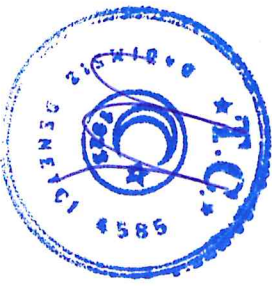
Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.333.090	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	1.848.649	-
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	-	-	-	-	-	-

31.12.2025

Alacaklar

	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi geçmiş	3.333.090	538.855
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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

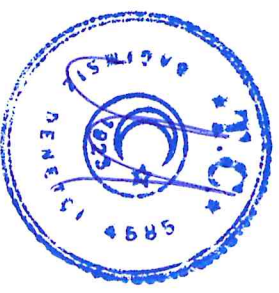
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Kredi Riski (Devamı)

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Finansal
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	334.758	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	15.529.815	-
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	-	-	-	-	-	-

31.12.2024	Alacaklar	
	Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar
Vadesi geçmiş	334.758	-
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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

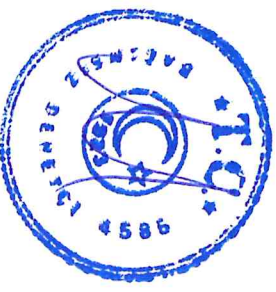
Kredi Riski (Devamı)

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla 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	-	-	-	-	4.173.791	-
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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla 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:

31.12.2025

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	7.742.439	7.742.439	7.742.439	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.732.680	1.732.680	1.732.680	-	-	-
Toplam yükümlülük	9.475.119	9.475.119	9.475.119	-	-	-

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	566.256	566.256	566.256	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	256.604	256.604	256.604	-	-	-
Toplam yükümlülük	822.860	822.860	822.860	-	-	-

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	94.365.237	94.365.237	94.365.237	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülük	94.365.237	94.365.237	94.365.237	-	-	-



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Piyasa Riski- Kur riski

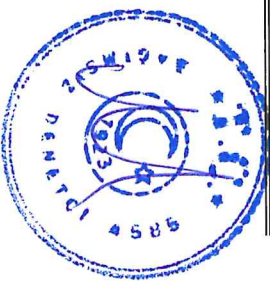
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıdaki tabloda belirtilen yabancı para bazı varlıklar ve borçlardan kaynaklanmaktadır.

Döviz pozisyonu tablosu

	31 Aralık 2025		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Ticari ve Diğer Alacak	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.346.896	984.874	362.022
Finansal Yatırımlar	-	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	1.346.896	984.874	362.022
Ticari ve Diğer Borçlar	-	-	-
Borçlanmalar	-	-	-
Finansal Kiralamalar	-	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	1.346.896	984.874	362.022
Net yabancı para varlık yükümlülüğü pozisyonu			

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	Avro
Ticari ve Diğer Alacak	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	13.211.960	12.620.555	591.406
Finansal Yatırımlar	-	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	13.211.960	12.620.555	591.406
Ticari ve Diğer Borçlar	-	-	-
Borçlanmalar	-	-	-
Finansal Kiralamalar	-	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	13.211.960	12.620.555	591.406
Net yabancı para varlık yükümlülüğü pozisyonu			



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

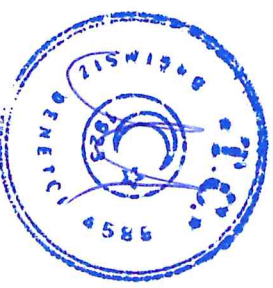
31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Piyasa Riski- Kur riski(Devamı)

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	Avro
Ticari ve Diğer Alacak	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.724.543	-	63.719
Finansal Yatırımlar	-	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	2.724.543	-	63.719
Ticari ve Diğer Borçlar	-	-	-
Borçlanmalar	-	-	-
Finansal Kiralamalar	-	-	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	2.724.543	-	63.719



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

31.12.2025	Yabancı Para Değer Kazanması %20	Yabancı Para Değer Kaybetmesi %20
USD Net Varlık /(Yükümlülüğü)	196.975	(196.975)
Avro Net Varlık /(Yükümlülüğü)	72.404	(72.404)
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	269.379	(269.379)

31.12.2024	Yabancı Para Değer Kazanması %20	Yabancı Para Değer Kaybetmesi %20
USD Net Varlık /(Yükümlülüğü)	-	-
Avro Net Varlık /(Yükümlülüğü)	2.642.392	(2.642.392)
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	2.642.392	(2.642.392)

31.12.2023	Yabancı Para Değer Kazanması %20	Yabancı Para Değer Kaybetmesi %20
USD Net Varlık /(Yükümlülüğü)	-	-
Avro Net Varlık /(Yükümlülüğü)	544.909	(544.909)
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	544.909	(544.909)

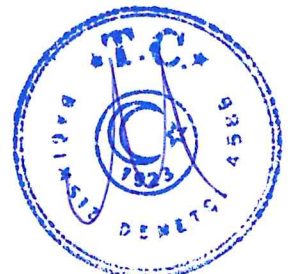
Sermaye riski yönetimi

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.



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Toplam yükümlülükler	525.733.289	345.159.025	383.593.252
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.848.649)	(15.529.815)	(4.173.791)
Net Borç	523.884.640	329.629.210	379.419.461
Toplam Özkaynak	1.897.144.018	1.895.464.537	1.536.793.176
Toplam Sermaye	2.421.028.658	2.225.093.747	1.916.212.637
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	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 endirekt 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:

31.12.2025

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		2.059.914.803	

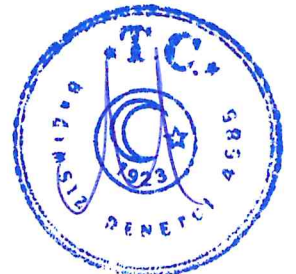
31.12.2024

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		1.964.471.331	

31.12.2023

	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		1.714.228.576	

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



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	31.12.2025	31.12.2024
Stoklar	35.038.835	70.947.558
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	317.973.540	527.934.036
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(81.208.336)	(88.798.209)
Sözleşme Varlıkları	14.969.044	-
Sözleşme Yükümlülükler	(1.994.984)	-
Ödenmiş Sermaye	(220.274.405)	(270.433.681)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(10.037)	(7.557)
Diğer Yedekler (**)	(190.689)	(143.576)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(226.875.828)	(294.223.215)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(5.589.894)	(6.046.956)
Satışların Maliyeti	25.493.081	2.650.043
Genel Yönetim Giderleri	427.367	1.189.686
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	696.811	735.509
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler (***)	(65.380)	(211.354)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (****)	7.761.822	159.961
Finansman Giderleri	146	-
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	(133.848.908)	(56.247.753)

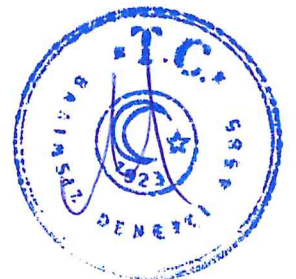
Dipnot 23 - Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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	1.565.328	1.379.725
Toplam	1.565.328	1.379.725

Dipnot 24 - Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 Aralık 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Ek-1: Portföy Uyum Tablosu

Şirket'in 31 Aralık 2025 ,31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli portföy uyum tablosu aşağıdaki gibidir:

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü					
	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.346.896	13.211.960	3.933.657
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)	2.214.514.964	2.412.882.641	1.860.687.062
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		207.015.447	49.467.601	55.765.712
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.422.877.307	2.475.483.667	1.920.386.431
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)	4.818.984	403	1.515.132
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.897.144.018	2.059.866.609	1.536.793.175
	Diğer Kaynaklar		520.914.305	415.616.656	382.078.124
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.422.877.307	2.475.483.667	1.920.386.431
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
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)	1.346.896	13.211.960	3.933.657
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	857.254	12.867.152	3.260.442



OĞUZATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak, 31 Aralık 2025 Tarihli itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki		Azami Oran	31.12. 2025	31.12. 2024	31.12. 2023
	İlgili Düzenleme	Hesaplama				
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri (Değişik satır:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkul, 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.22/(e)	K/D	≤ %10	0%	0%	0%
2 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	97%	97%	97%
3 Yabancı Gayrimenkul, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤ %49	0%	1%	0%
4 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	0%	0%	0%
5 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.24/(c)	B2/D	≤ %20	0%	0%	0%
6 Borçlanma Sınırı	Md.28/(a)	C2/D	≤ %10	0%	0%	0%
7 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤ %500	26%	0%	109%
8 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤ %10	0%	1%	0%
9	Md.22/(d)	L/D	≤ %10	4%	52%	17%

