

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR VE
SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Ara Dönem Özet Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı "TMS 34")'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Grup'un tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

BD Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Turgut ALBAŞ

Sorumlu Denetçi
İstanbul, 28 Ağustos 2026

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-70
NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ	20
NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	21
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR.....	22
NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	23
NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24
NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	27
NOT 10 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
NOT 11 – ÖZKAYNAKLAR.....	29
NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	30
NOT 13 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	31
NOT 14 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	31
NOT 15 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	32
NOT 16 – GELİR VERGİLERİ.....	32
NOT 17 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	34
NOT 18 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	34
NOT 19 – KUR RİSKİ	37
NOT 20 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	37
NOT 21 – DİĞER HUSUSLAR.....	37
EK NOT 22 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	37

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
VARLIKLAR	Not	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	2.660.511	13.528.449
Finansal Yatırımlar	6	123.668.269	122.048.018
Ticari Alacaklar	7	12.024.519	93.411.145
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7-18	12.024.519	90.896.886
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	--	2.514.259
Diğer Alacaklar		481.452.766	55.307.088
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	18	481.311.396	55.015.419
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		141.370	291.669
Stoklar		31.172.048	31.288.452
Peşin Ödenmiş Giderler		2.954.857	5.640.290
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		2.954.857	5.640.290
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	16	384.110	452.329
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		654.317.080	321.675.771
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		157.869	185.906
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		157.869	185.906
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.211.707.670	2.588.539.368
Maddi Duran Varlıklar	9	78.906.732	81.161.434
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.290.772.271	2.669.886.708
TOPLAM VARLIKLAR		2.945.089.351	2.991.562.479

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Not	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		1.290.982	491.452
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-18	348.902	172.305
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	942.080	319.147
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.164.947	738.458
Diğer Borçlar		159.131.469	74.093.953
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		159.079.391	73.260.684
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		52.078	833.269
Ertelenmiş Gelirler		--	7.065.594
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	7-18	--	7.065.594
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	16	20.308.235	159.251
Kısa Vadeli Karşılıklar	10	3.840.212	19.441.179
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.341.470	328.888
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.498.742	19.112.291
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.273.417	775.867
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		187.009.262	102.765.754
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		238.425.766	330.027.841
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		238.416.950	330.018.809
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		8.816	9.032
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.492.601	2.234.202
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.492.601	2.234.202
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		229.117.335	111.425.373
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		469.035.702	443.687.416
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.289.044.387	2.445.109.309
Ödenmiş Sermaye	11	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	11	1.870.310.833	1.870.310.833
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(56.301.694)	(56.301.694)
Geri Alınmış Paylar (-)		(32.828.985)	(5.520.460)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(1.987.588)	(1.802.564)
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(1.987.588)	(1.802.564)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		--	244.714.778
Yabancı Para Çevrim Farkları		--	244.714.778
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	66.290.486	33.461.501
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		131.694.317	286.227.482
Dönem Net Kârı/Zararı		200.267.018	(37.580.567)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.289.044.387	2.445.109.309
TOPLAM KAYNAKLAR		2.945.089.351	2.991.562.479

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)					
		(Sınırlı Denetimden Geçmiş)	Yeniden Düzenlenen* (Sınırlı Denetimden Geçmiş)	Yeniden Düzenlenen* (Sınırlı Denetimden Geçmiş)	Yeniden Düzenlenen* (Sınırlı Denetimden Geçmiş)
KÂR VEYA ZARAR KISMI	Not	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Hasılat	12	47.271.915	43.697.768	20.323.088	24.737.074
Satışların Maliyeti (-)	12	(2.904.321)	(1.041.737)	(1.276.115)	(936.078)
Brüt Kârı/Zararı		44.367.594	42.656.031	19.046.973	23.800.996
Genel Yönetim Giderleri (-)		(23.713.167)	(23.589.565)	(12.282.354)	(12.498.427)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	554.366.333	122.778.935	439.241.965	33.001.032
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(149.777.770)	(76.079.820)	(100.045.061)	(902.662)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		425.242.990	65.765.581	345.961.523	43.400.939
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	14	2.229.602	--	2.229.602	(201.098)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	14	--	(614.357)	--	(614.357)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		427.472.592	65.151.224	348.191.125	42.585.484
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	15	(71.620.555)	(12.796.068)	46.427.432	1.680.101
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		355.852.037	52.355.156	394.618.557	44.265.585
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(155.585.019)	(249.321.883)	(98.188.421)	(52.492.987)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	16	(21.025.515)	(730.177)	(20.281.012)	(685.258)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	16	(134.559.504)	(248.591.706)	(77.907.409)	(51.807.729)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		200.267.018	(196.966.727)	296.430.136	(8.227.402)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		200.267.018	(196.966.727)	296.430.136	(8.227.402)
Pay Başına Kayıp/Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	17	0,018	(0,018)	0,027	(0,001)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(185.024)	(267.490)	(1.391.546)	4.024.520
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(264.320)	(382.129)	(1.987.922)	2.056
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler		79.296	114.639	596.376	4.022.464
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	(744.749)	(129.408.394)	(4.978.425)
Yabancı Para Çevirim Farkları		--	(744.749)	(129.408.394)	(4.978.425)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(185.024)	(1.012.239)	(130.799.940)	(953.905)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		200.081.994	(197.978.966)	165.630.196	(9.181.307)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		200.081.994	(197.978.966)	165.630.196	(9.181.307)
Ana Ortaklık Payları		200.081.994	(197.978.966)	165.630.196	(9.181.307)

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*Not 2-2.4)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Ortak Kontrol Tabi İşletme Birleşmesi	Geri Alınan Paylar (-)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Yabancı Para Çevrim Farkları		Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Önceden Raporlanan)	111.600.000	1.870.315.803	--		(1.357.035)	257.112.113	33.461.581	122.993.037	100.542.812	2.494.668.311
Yeniden Düzenleme Etkisi (Not 2-2.4)	--	(4.970)	(56.301.694)	--	--	--	(80)	--	(147.142.738)	(203.449.482)
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.870.310.833	(56.301.694)	--	(1.357.035)	257.112.113	33.461.501	122.993.037	(46.599.926)	2.291.218.829
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	100.542.812	(100.542.812)	--
Nakit Sermaye Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Geri Alınan Pay Ödemesi	--	--	--	(42.986.665)	--	--	--	--	--	(42.986.665)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	(267.490)	(744.749)	--	--	(49.823.989)	(50.836.228)
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	(49.823.989)	(49.823.989)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	--	(267.490)	(744.749)	--	--	--	(1.012.239)
30 Haziran 2025 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.870.310.833	(56.301.694)	(42.986.665)	(1.624.525)	256.367.364	33.461.501	223.535.849	(196.966.727)	2.197.395.936
1 Ocak 2026 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.870.310.833	(56.301.694)	(5.520.460)	(1.802.564)	244.714.778	33.461.501	286.227.482	(37.580.567)	2.445.109.309
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	(37.580.567)	37.580.567	--
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	--	--	--	(27.308.525)	--	--	32.828.985	(32.828.985)	--	(27.308.525)
Geri Alınan Payların Satış İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	--	--	--	--	--	--	--	9.498	--	9.498
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	--	--	--	--	--	(244.714.778)	--	(84.133.111)	--	(328.847.889)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	(185.024)	--	--	--	200.267.018	200.081.994
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	200.267.018	200.267.018
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	--	(185.024)	--	--	--	--	(185.024)
30 Haziran 2026 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.870.310.833	(56.301.694)	(32.828.985)	(1.987.588)	--	66.290.486	131.694.317	200.267.018	2.289.044.387

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş)	Yeniden Düzenlenen* (Sınırlı Denetimden Geçmiş)
	Not	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Net Karı (Zararı)	28	200.267.018	(196.966.727)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		119.380.392	213.668.704
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		2.304.195	2.134.578
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(12.832.141)	(982.162)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		50.560.609	11.371.710
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		(31.052.349)	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(63.433.245)	(58.892.331)
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	27	155.585.019	(85.004.877)
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		17.750.754	39.620.994
Dönem Karı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Diğer Düzeltmeler	19	497.550	305.420.792
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(331.628.897)	3.450.360
Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		79.195.443	(16.528.253)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)	6-29	78.872.367	(30.908.016)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)	6	323.076	14.379.763
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(295.101.137)	21.404.312
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	7-29	(295.279.473)	14.902.702
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	7	178.336	6.501.610
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	116.404	(231.660)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	2.685.433	2.206.791
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		799.530	(787.287)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6-29	176.597	81.284
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	622.933	(868.571)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(112.258.976)	(2.151.127)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7-29	(111.477.569)	--
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	(781.407)	(2.151.127)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	(7.065.594)	(462.416)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(11.981.487)	20.152.337
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	27	(34.464.100)	20.937
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(46.445.587)	20.173.274
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması		61.812.994	32.467.004
Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(49.493)	(6.053.138)
Alınan Faiz		3.152.570	(11.371.710)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		64.916.071	15.042.156
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
İşletmenin Kendi Paylarını Geri Satın Alması veya Sermaye Azaltılmasıyla İlgili Nakit Çıkışları	20	(27.299.027)	(42.986.665)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(27.299.027)	(42.986.665)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(8.828.543)	(7.771.235)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(8.828.543)	(7.771.235)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		13.528.449	67.730.112
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(2.040.287)	(6.020.389)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.659.619	53.938.488

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*Not 2-2.4)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in merkez adresi; Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/İstanbul olup şubesi bulunmamaktadır. Şirket'in ortaklık yapısı Not 10'da açıklanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2025: 8 kişi).

Şirketin ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") bilgileri ve faaliyet konuları aşağıdaki gibidir;

Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC

Şirket, Gürcistan Batum, Mtsvane Kucha Blv N1 adresinde kurulmuş olan 100 GEL sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ne ait hisse senetlerinin tamamını 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ne %100 oranında iştirak etmiştir.

Şirket, Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Batum/Gürcistan adresinde yer alan 54 adet gayrimenkulü bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ne satmıştır. Şirket bu satıştan kaynaklanan 10.048.220 GEL alacak tutarını 26 Temmuz 2017 tarihinde bağlı ortaklığının sermayesine ilave etmiştir.

Şirket 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Gürcistan'da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine %100 oranında iştirak edilmiştir.

Grup 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu birleşmenin tescil işlemleri 5 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Gürcistan'da kurulu bağlı ortaklık olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin unvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.

Bağlı Ortaklık Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin Devredilmesi

Şirket'in %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'ye ait payların tamamı, 11 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca ilişkili taraf Metro Atlas Georgia JSC'ye devredilmiş olup söz konusu devre ilişkin tescil işlemleri 24 Nisan 2026 tarihinde tamamlanmıştır. Devir işlemi sonucunda Şirket, bağlı ortaklık üzerindeki kontrolünü kaybetmiş olup; TFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar" Standardı uyarınca, kontrolün kaybedildiği tarih itibarıyla Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin varlık ve yükümlülükleri konsolide finansal durum tablosundan çıkarılmış, satıştan kaynaklanan kâr "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" (Bağlı Ortaklık Satış Karı) kalemi altında konsolide kâr veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Bireysel finansal tablolarda satış kârı, bağlı ortaklık yatırımının maliyet değeri ile satış bedeli arasındaki farka göre hesaplanırken; konsolide finansal tablolarda TFRS 10'un B98-B99 paragrafları uyarınca, kontrolün kaybedildiği tarih itibarıyla bağlı ortaklığın konsolide finansal tablolarda yer alan net varlıklarının (öz kaynaklarının) defter değeri ile satış bedeli karşılaştırılmaktadır. Bu kapsamda, bağlı ortaklığın yabancı para cinsinden faaliyetlerinden kaynaklanan ve diğer kapsamlı gelirden birikmiş olan yabancı para çevirim farkları, TMS 21 "Kur Değişiminin Etkileri" Standardı'nın 48. maddesi uyarınca, kontrolün kaybedildiği tarihte kâr veya zarara sınıflandırılmakta (geri çevrilmekte) ve satış kârı/zararının hesaplanmasında dikkate alınmaktadır.

Kontrolün kaybedildiği 24 Nisan 2026 tarihi itibarıyla, satışa konu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin konsolide finansal durum tablosundan çıkarılan varlık ve yükümlülükleri ile satılan net varlık (öz kaynak) defter değeri aşağıdaki gibidir:

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Bağlı Ortaklık Satış Karı/Zararı	24 Nisan 2026
Dönen Varlıklar	132.272.340
Duran Varlıklar	331.851.181
Toplam Varlıklar	465.123.521
Kıyas Vadeli Yükümlülükler	312.091
Uzun Vadeli Yükümlülükler	--
Toplam Yükümlülükler	312.091
Satılan Net Varlık Defter Değeri	464.811.430
Satış Tarihi İtibariyle	
Sermaye	36.420.981
Yabancı Para Çevirim Farkları	349.604.038
Geçmiş Yıl Karları	71.444.615
Dönem Karı	7.341.796
Toplam Özkaynaklar	464.811.430

Satış tarihi itibarıyla özkaynaklar; Sermaye (36.420.981 TL), Yabancı Para Çevirim Farkları (349.604.038 TL), Geçmiş Yıl Kârları (71.444.615 TL) ve Dönem Kârı (7.341.796 TL) kalemlerinden oluşmaktadır.

Buna göre, konsolide finansal tablolarda bağlı ortaklık satış kârı aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir:

Bağlı Ortaklık Satış Karı	24 Nisan 2026
Satılan Net Varlık Defter Değeri (Yabancı Para Çevirim Farkı Dahil)	464.811.430
Satış Bedeli	466.982.053
Konsolide TFRS Satış Karı	2.170.623

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı uyarınca hazırlanan enflasyon düzeltmeli konsolide finansal tablolarda, işlem tarihindeki (24 Nisan 2026) parasal tutarların 30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücüne endekslenmesi sonucunda 58.979 TL tutarında parasal kazanç oluşmuş ve bu tutar bağlı ortaklık satış kârına ilave edilmiştir. Buna göre, 30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre konsolide finansal tablolara yansıyan bağlı ortaklık satış kârı 2.229.602 TL 'dir (2.170.623 TL + 58.979 TL).

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi ("Metro Turizm Otelcilik"), faaliyet konusu petrol ve petrol ürünü, fuel oil, mazot, LPG, akaryakıt alımı, satımı, ihracatı, ithalatı yapmak; menkul ve gayrimenkul, makine demirbaş almak satmak ve kiraya vermektir. Ana Ortaklık, 3 Ekim 2025 tarihinde Metro Turizm Otelcilik'e %100 oranında iştirak etmiş olup, söz konusu tarihten itibaren Metro Turizm Otelcilik Grup'un tam konsolidasyona tabi bağlı ortaklığıdır. Metro Turizm Otelcilik'in tescil edilmiş adresi Reşadiye Caddesi, Cumhuriyet Köyü No:18 Beykoz/İstanbul'dur.

Grup, mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'ye ait arsa üzerinde bulunan "Metro Hotel Apartments" projesi faaliyetlerinin Grup bünyesinde gerçekleştirilmesi amacıyla, Metro Turizm Otelcilik paylarının tamamını ilişkili tarafı olan Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'den satın almıştır. Satın alım işlemi ortak kontrol altında birleşme olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu satış 3 Ekim 2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") duyurulmuş ve 4 Kasım 2025 tarihinde tescil edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

NOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar ve TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standartları uyarınca, Ana Ortaklık ile üzerinde kontrol gücüne sahip olduğu ortaklıklarının finansal tabloları tam konsolidasyon yöntemiyle birleştirilerek ilişikteki konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolidasyon kapsamında, 3 Ekim 2025 tarihinden itibaren %100 oranında iştirak edilen Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. yer almaktadır. Gürcistan'da kurulu bağlı ortaklık Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC, 24 Nisan 2026 tarihine kadar konsolidasyon kapsamında yer almış; bu tarihte payların tamamının Metro Atlas Georgia JSC'ye satılması ve devrin tescili sonucunda konsolidasyon kapsamından çıkarılmıştır.

a) Ölçüm Esasları

Bu özet konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile aşağıda belirtilen gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır:

- Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkuller,
- Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan türev olmayan finansal araçlar- borçlanma aracına yatırımlar,
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirden yansıtılan türev olmayan finansal yatırımlar-özkaynak araçları

Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

b) Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

Ana Ortaklık'ın fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki özet konsolide finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur. Ana Ortaklık'ın Gürcistan'da faaliyet gösteren bağlı ortaklığının fonksiyonel para birimi Lari'dir. TL olarak sunulan bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe tam TL olarak gösterilmiştir.

c) İşletmenin Sürekliliği

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

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması:

Konsolide finansal tablolar Grup Yönetim Kurulu tarafından **28 Ağustos 2026** tarihinde onaylanmıştır. Bu konsolide finansal tabloları Grup Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca yapıldığı dönemi etkilemesi durumunda, değişikliğin yapıldığı dönemin, değişikliğin yapıldığı dönemle birlikte gelecek dönemleri de etkilemesi durumunda hem değişikliğin yapıldığı dönem hem de gelecek dönemlerin kâr veya zararına dâhil edilmek suretiyle, ileriye yönelik olarak finansal tablolara yansıtılır.

Tespit edilen önemli geçmiş dönem hataları ise geriye dönük olarak düzeltilir. Geriye dönük düzeltme yapılırken, hatanın meydana geldiği geçmiş dönemde karşılaştırmalı olarak sunulan tutarlar yeniden düzenlenir. Eğer hata, sunulan en erken dönemden daha önceki bir dönemde meydana gelmiş ise; varlık, yükümlülük ve özkaynakların sunulan en erken döneme ait açılış bakiyeleri yeniden düzenlenir.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Grup muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile; 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak sunmuştur.

Geçmiş Dönem Finansal Tablolarında Yapılan Düzeltmeler

Düzeltilmenin Niteliği

Grup'un hisse senedi/borsa payı alım-satım işlemlerinden kaynaklanan tutarlar, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarda, satış tutarlarının Hasılat içerisinde, ilgili alış/maliyet tutarlarının ise Satışların Maliyeti içerisinde brüt olarak sunulması suretiyle raporlanmıştır. Grup yönetimi, 30 Haziran 2026 tarihli ara dönem finansal tabloların hazırlanması sırasında söz konusu işlemlerin TFRS 9 "Finansal Araçlar" ve TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" standartları uyarınca, brüt hasılat/maliyet ayırımına konu olmaksızın, ilgili finansal varlıkların elden çıkarılmasından/gerçeğe uygun değer değişiminden kaynaklanan net kazanç veya kayıp esasına göre sunulması gerektiğini tespit etmiştir. Bu husus, TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standardının 5'inci paragrafı uyarınca geçmiş dönem finansal tablolarına ait bir hata olarak değerlendirilmiş ve aynı standardın 42'nci paragrafı uyarınca geriye dönük olarak düzeltilmiştir.

Düzeltilmenin Finansal Tablolara Etkisi

Söz konusu düzeltme, kar veya zarar durum tablosunda Hasılat ve Satışların Maliyeti kalemlerinin olması gerekenden yüksek tutarlarda (brüt) raporlanmasına yol açmış; "Dönem Kârı/Zararı" üzerinde doğrudan bir etkisi olmamıştır. Düzeltme, mahiyeti itibarıyla bir sınıflama/sunum düzeltmesidir; Grup'un ekonomik performansını veya net finansal sonucunu değiştirmemektedir.

Hisse Senedi İşlemlerinin Net Sunuma Alınması

Hisse senedi/borsa payı alım-satım işlemlerinden kaynaklanan tutarlar, TFRS 9 madde 3.2.12 ve 5.7.1 ile TMS 1 madde 34-35 uyarınca, ilgili finansal varlığın defter değeri ile elde edilen satış bedeli arasındaki fark esas alınarak net kazanç veya kayıp olarak sunulmuştur. Bu kapsamda önceden Hasılat ve Satışların Maliyeti kalemlerinde brüt olarak yer alan tutarlar bu kalemlerden çıkarılmış; oluşan net kazanç tutarı Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler kalemine aktarılmıştır.

Borsa Para Piyasası Gelirlerinin Sınıflandırılması

Hisse senedi işlemlerine ilave olarak, Borsa Para Piyasası işlemlerinden elde edilen gelirlerin bir kısmı da 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarda Hasılat içerisinde sunulmuştur. Grup'un istikrarlı sınıflama politikası uyarınca, hem hisse senedi hem BPP işlemlerinden kaynaklanan net kazançlar, olağan faaliyetlerle bağlantılı ancak TFRS 15 hasılatı niteliğinde olmayan gelirler olarak Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler kalemi altında sınıflandırılmıştır; bu sınıflama cari ve karşılaştırmalı tüm dönemlerde tutarlı biçimde uygulanmaktadır (TMS 1 madde 45).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Hasılatın ve Maliyetin Yeniden Sınıflandırılması

Hasılat kaleminde önceki döneme kıyasla görülen azalış, Grup'un gerçek ticari faaliyet hacminde bir daralmayı yansıtmamaktadır. TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardının 5(a) paragrafı uyarınca, TFRS 9 kapsamına giren finansal araçlarla ilgili tutarlar TFRS 15 anlamında hasılat tanımına girmemektedir; bu nedenle hisse senedi ve BPP işlemlerinden kaynaklanan tutarların önceki dönemde Hasılat içinde sunulmuş olması standarda aykırı bir sınıflamadır ve işbu düzeltme ile giderilmiştir. Hasılat kalemindeki azalış, Grup'un esas faaliyet konusuna (gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetleri) ilişkin gerçek hasılat tutarlarında herhangi bir değişiklik olmaksızın, yalnızca finansal araç işlemlerinin doğru kaleme taşınmasından kaynaklanmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgilerin Yeniden Düzenlenmesi ve Nisan-Haziran Dönemindeki Görünümün Açıklaması

TMS 8 madde 42 ile TMS 34 madde 20 ve 28-29 uyarınca, 1 Ocak-31 Mart 2026 ve 1 Nisan-30 Haziran 2026 dönemlerine ait karşılaştırmalı finansal bilgiler de yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde yeniden düzenlenmiştir. Karşılaştırmalı sütunlarda yer alan "(Yeniden Düzenlenmiş)" ibaresi kısmen işbu TMS 8 düzeltmesinden, kısmen de Grup'un TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca karşılaştırmalı dönem tutarlarını her raporlama tarihindeki güncel satın alma gücüne göre yeniden ifade etmesinden (TMS 29 madde 34) kaynaklanmaktadır. Bu ikinci husus her raporlama döneminde uygulanan rutin bir işlem olup işbu dipnotta açıklanan hata düzeltmesinden bağımsızdır.

TMS 34'ün yıl içi kümülatif ölçüm ilkesi gereği, 1 Nisan-30 Haziran 2026 dönemine ait tutarlar, 1 Ocak-30 Haziran 2026 kümülatif tutarından 1 Ocak-31 Mart 2026 kümülatif tutarının çıkarılması suretiyle türetilmektedir. Türetmede kullanılan 1 Ocak-31 Mart 2026 tutarı da işbu düzeltme kapsamında TFRS 9/TMS 1'e uygun net esasa göre yeniden hesaplanmış olup, bu sayede 1 Nisan-30 Haziran 2026 dönemine ait Hasılat ve Satışların Maliyeti kalemlerinde, düzeltme öncesinde görülen ve herhangi bir gerçek işlemi temsil etmeyen anormal/ters yönlü tutarlar ortadan kalkmıştır. Düzeltme sonrasında 1 Nisan-30 Haziran 2026 dönemine ait tutarlar, Grup'un söz konusu üç aylık dönemde gerçekleşen faaliyetlerinin ekonomik gerçekliğini yansıtmaktadır; herhangi bir tutar, gerçekleşmemiş bir gider veya zarar olarak gelir tablosuna yansıtılmamıştır. Yeniden düzenlenmiş finansal tabloların kalem bazında detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Yeniden Düzenlenmiş	Düzeltme / Sınıflama Farkı	Önceden Yayınlanan	Önceden Yayınlanan Değerler Farkı
	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 31 Mart 2026		1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026
KÂR VEYA ZARAR KISMI						
Hasılat	47.271.915	20.323.088	26.948.827	(159.679.559)	186.628.386	(139.356.471)
Satışların Maliyeti (-)	(2.904.321)	(1.276.115)	(1.628.206)	145.270.891	(146.899.097)	143.994.776
Brüt Kâr/Zararı	44.367.594	19.046.973	25.320.621	(14.408.668)	39.729.289	4.638.305
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.713.167)	(12.282.354)	(11.430.813)	13.324.804	(24.755.617)	1.042.450
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	554.366.333	439.241.965	115.124.368	69.780.688	45.343.680	509.022.653
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(149.777.770)	(100.045.061)	(49.732.709)	(48.939.682)	(793.027)	(148.984.743)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	425.242.990	345.961.523	79.281.467	19.757.142	59.524.325	365.718.665
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.229.602	2.229.602	--	(43.718.367)	43.718.367	(41.488.765)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	--	--	--	25.625.257	(25.625.257)	25.625.257
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	427.472.592	348.191.125	79.281.467	1.664.032	77.617.435	349.855.157
Finansman Gelirleri (+)	--	--	--	(1.674.815)	1.674.815	(1.674.815)
Finansman Giderleri (-)	--	--	--	10.783	(10.783)	10.783
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	(71.620.555)	46.427.432	(118.047.987)	--	(118.047.987)	46.427.432
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	355.852.037	394.618.557	(38.766.520)	--	(38.766.520)	394.618.557
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	(155.585.019)	(98.188.421)	(57.396.598)	--	(57.396.598)	(98.188.421)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(21.025.515)	(20.281.012)	(744.503)	--	(744.503)	(20.281.012)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(134.559.504)	(77.907.409)	(56.652.095)	--	(56.652.095)	(77.907.409)
DÖNEM KÂRI/ZARARI	200.267.018	296.430.136	(96.163.118)	--	(96.163.118)	296.430.136
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı						
Ana Ortaklık Payları	200.267.018	296.430.136	(96.163.118)	--	(96.163.118)	296.430.136

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

	Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Yeniden Düzenlenmiş	Düzeltilme / Sınıflama Farkı	Önceden Yayınlanan	Önceden Yayınlanan Değerler Farkı
	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 31 Mart 2026		1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI						
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(185.024)	(1.391.546)	1.206.522	--	1.206.522	(1.391.546)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(264.320)	(1.987.922)	1.723.602	--	1.723.602	(1.987.922)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler	79.296	596.376	(517.080)	--	(517.080)	596.376
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	--	(129.408.394)	129.408.394	--	129.408.394	(129.408.394)
Yabancı Para Çevirim Farkları	--	(129.408.394)	129.408.394	--	129.408.394	(129.408.394)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(185.024)	(130.799.940)	130.614.916	--	130.614.916	(130.799.940)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	200.081.994	165.630.196	34.451.798	--	34.451.798	165.630.196
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	200.081.994	165.630.196	34.451.798	--	34.451.798	165.630.196
Ana Ortaklık Payları	200.081.994	165.630.196	34.451.798	--	34.451.798	165.630.196

Ortak Kontrol Altındaki İşletme Birleşmeleri Etkisi

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından belirlenen prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari mevzuata ve SPK'nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 30 Haziran 2026 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile; 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide nakit akış tablosunu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak sunmuştur.

TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardının 2(c) paragrafı uyarınca, birleşen tüm işletmelerin birleşme öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edildiği ve bu kontrolün geçici nitelikte olmadığı işletme birleşmeleri ("ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri") TFRS 3'ün kapsamı dışında bırakılmıştır. TFRS 3'te bu tür birleşmelerin muhasebeleştirilmesine ilişkin özel bir hüküm yer almadığından, Grup, TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standardının 10-12'nci paragrafları çerçevesinde, güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayan bir muhasebe politikası geliştirmiş ve sermaye piyasası mevzuatına tabi işletmelerde yerleşik uygulamaya olan, birleşmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı (defter) değerleriyle konsolidasyona dahil edildiği yöntemi benimsemiştir.

Bu yönetime göre; ortak kontrol altında gerçekleşen işletme birleşmelerinde, birleşmeye konu olan varlık ve yükümlülükler kayıtlı değerleri ile konsolide finansal tablolara alınır. Gelir tabloları, işletme birleşmesinin gerçekleştiği mali yılın başlangıcından itibaren konsolide edilir; önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırılabilirlik sağlanması amacıyla aynı esasa yeniden düzenlenir. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmaz. İktisap edilen şirketin sermayesindeki pay nispetindeki net varlık tutarı ile verilen bedel arasında oluşan fark, doğrudan özkaynaklar içerisinde "ortak kontrol altındaki işletme birleşmelerinin etkisi" kalemi altında muhasebeleştirilir.

Grup, 3 Ekim 2025 tarihinde, işlem öncesinde de Grup ile aynı nihai hâkim ortağın/ortakların kontrolü altında bulunan [ortak kontrolü sağlayan taraf belirtilmelidir] Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin paylarının %100'ünü iktisap etmiştir. Söz konusu işlem, yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde ortak kontrol altında işletme birleşmesi olarak muhasebeleştirilmiş; karşılaştırmalı sunum ve tutarlılığın sağlanması amacıyla, işlem tarihinden önceki bir ara döneme ait olması nedeniyle daha önce Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'yi içermeyen 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar da anılan şirketi içerecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yeniden düzenlenmiş finansal tabloların kalem bazında detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

	Önceden Raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş	Önceden Raporlanan	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş
	1 Ocak - 30 Haziran 2025		1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025		1 Nisan - 30 Haziran 2025
KÂR VEYA ZARAR KISMI						
Hasılat	41.200.874	2.496.894	43.697.768	23.399.996	1.337.078	24.737.074
Satışların Maliyeti (-)	(1.041.737)	--	(1.041.737)	(936.078)	--	(936.078)
Brüt Kâr/Zararı	40.159.137	2.496.894	42.656.031	22.463.918	1.337.078	23.800.996
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.002.128)	(587.437)	(23.589.565)	(12.194.748)	(303.679)	(12.498.427)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	122.778.935	--	122.778.935	33.001.032	--	33.001.032
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(76.078.322)	(1.498)	(76.079.820)	(902.645)	(17)	(902.662)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	63.857.622	1.907.959	65.765.581	42.367.557	1.033.382	43.400.939
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--	(201.098)	--	(201.098)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(614.357)	--	(614.357)	(614.357)	--	(614.357)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	63.243.265	1.907.959	65.151.224	41.552.102	1.033.382	42.585.484
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	(28.062.377)	15.266.309	(12.796.068)	(8.703.077)	10.383.178	1.680.101
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	35.180.888	17.174.268	52.355.156	32.849.025	11.416.560	44.265.585
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	(85.004.877)	(164.317.006)	(249.321.883)	(31.753.605)	(20.739.382)	(52.492.987)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(549.073)	(181.104)	(730.177)	(549.073)	(136.185)	(685.258)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(84.455.804)	(164.135.902)	(248.591.706)	(31.204.532)	(20.603.197)	(51.807.729)
DÖNEM KÂRI/ZARARI	(49.823.989)	(147.142.738)	(196.966.727)	1.095.420	(9.322.822)	(8.227.402)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı						
Ana Ortaklık Payları	(49.823.989)	(147.142.738)	(196.966.727)	1.095.420	(9.322.822)	(8.227.402)
Pay Başına Kayıp/Kazanç						
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,004)	(0,013)	(0,018)	0,000	(0,001)	(0,001)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI						
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(267.490)	--	(267.490)	4.024.520	--	4.024.520
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(382.129)	--	(382.129)	2.056	--	2.056
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler	114.639	--	114.639	4.022.464	--	4.022.464
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar	(744.749)	--	(744.749)	(4.978.425)	--	(4.978.425)
Yabancı Para Çevirim Farkları	(744.749)	--	(744.749)	(4.978.425)	--	(4.978.425)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(1.012.239)	--	(1.012.239)	(953.905)	--	(953.905)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(50.836.228)	(147.142.738)	(197.978.966)	141.515	(9.322.822)	(9.181.307)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	(50.836.228)	(147.142.738)	(197.978.966)	141.515	(9.322.822)	(9.181.307)
Ana Ortaklık Payları	(50.836.228)	(147.142.738)	(197.978.966)	141.515	(9.322.822)	(9.181.307)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikaları konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde, Grup tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 30 Haziran 2026 tarihli konsolide finansal tabloları hazırlanırken, muhasebe politikalarında değişiklik bulunmamaktadır.

2.6 Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında, söz konusu kümülatif oran 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %206 olmuştur (31 Aralık 2025: %211).

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan konsolide finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem konsolide finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oran
30 Haziran 2026	4.137,93	1	206
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1776	211
30 Haziran 2025	3.132,17	1,3211	220

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteği değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kar veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Konsolide nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

Bu amaçla, konsolide nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.

- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30 Haziran 2026'ya endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Grup, 24 Nisan 2026 tarihine kadar geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi (Gürcistan Lirisi) olan bağlı ortaklığı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin finansal tablolarını, konsolide finansal tablo kalemlerinin sunum para birimine (TL) çevirirken, finansal durum tablosu kalemlerinin tamamını (karşılaştırmalı tutarlar dahil) en son raporlama dönemine ait kapanış kurunu kullanarak çevirmiştir. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin kalemler ise ortalama kurdan çevrilmiştir. Grup, söz konusu bağlı ortaklığa ilişkin yatırım tutarı için TMS 29'a göre cari dönem satın alma gücüne getirme etkisini kâr veya zararda parasal kayıp/kazanç kaleminde kayıtlara almıştır. Joy Hotel Batumi'nin 24 Nisan 2026 tarihinde elden çıkarılmasının ardından Grup'un yurtdışında faaliyet gösteren bir bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Aşağıda açıklanan muhasebe politikaları, konsolide finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz Gelirleri ve Giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değeri Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal varlıklar Grup'un özkaynak ve borçlanma araçlarına yaptığı uzun ve kısa vadeli yatırımlardan oluşmaktadır. İlgili finansal varlıklarda oluşan değer artış ve azalışları ilgili olduğu dönemin kar zararına yansıtılmaktadır.

Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Grup'un, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen maddi duran varlık kalemleri mali tablolarda maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir. Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanla tabi tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların âtil durumda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Maliyet Yöntemi

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

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanla tabi tutulurlar. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanla 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.

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 gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik Ömrü

Binalar	50	Yıl
Taşıtlar	4	Yıl
Demirbaşlar	4-5	Yıl
Özel Maliyetler	5	Yıl

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para, vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar ve pos alacaklarını içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her bir finansal tablo tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer sözkonusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti (indirgenmiş maliyet) üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Grup'un, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutarı arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağı etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Grup, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, 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.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

İlişkili Taraflar

Bu rapor kapsamında Grup'un hissedarları, Grup'un hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Grup faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Grup veya Grup'un yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Tanımlanmış Fayda Planı

Grup, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Grup, ilişkideki konsolide finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanmış Katkı Planı

Grup, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden "Gerçeğe uygun değer yöntemi"ne göre değerlendirilmektedir. Grup, Türkiye'deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

Grup tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullandığı değışikliğin gerçekleştiği tarihe kadar söz konusu gayrimenkulü maddi duran varlık olarak değerlendirmekte ve söz konusu varlığı muhasebeleştirme sonrası ölçümünde TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardını uygulamaktadır. Grup, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar ve söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandığı tarihe kadar gerçekleşen değer artışını diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklarda değer artışı olarak muhasebeleştirirken, değer düşüklüğünü ise cari dönem kar/zararı ile ilişkilendirmektedir. Söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflaması sonrasındaki değer artışı cari dönem kar/zararında muhasebeleştirilirken, değer düşüklüğü ise söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkule sınıflanması öncesindeki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilmekte, yeniden değerlendirme fazlasının bulunmaması durumunda kar/zararında muhasebeleştirilmektedir. Grup'un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak değerlemeye tabi tutulmaktadır. Değerleme işleminden doğan kur farkları kambiyo kârı veya zararı olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Konsolide finansal tablolarda kur riski bulunmamaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	Döviz Kuru	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
ABD Doları - USD	46,5747	42,8457
Avrupa Para Birimi - EUR	53,0866	50,2859
Gürcistan Lirisi - GEL	17,6939	15,9364

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Sermaye ve Temettümler

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettümler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlıklar ve Yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Grup geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

Dönem Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktaydı. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır,
- Kurumlar Vergisi Kanunun (KVK) 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda Grup, 1 Ocak 2026 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup'un Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 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 uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

2.8 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

a) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yayımlanmış Ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş Olan Standartlar ve Değişiklikler:

1 Ocak 2026 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Grup, bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

UMSK tarafından 9 Nisan 2025 tarihinde yayımlanan IFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama, UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır.KGK, ilgili standartı 8 Mayıs 2025 tarihinde “TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama” adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan “TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu” yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- İşletmelerin kâr veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; faaliyet, yatırım, finansman, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş kategori altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan faaliyet kârı ara toplamını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) konsolide finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.
- Konsolide finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin konsolide nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, özellikle Grup'un konsolide kâr veya zarar tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın konsolide finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda “diğer” olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, konsolide finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS Muhasebe Standartları'nı kullanan şirketlerin bağlı ortaklıkları, TFRS 19'un yayınlanmasının ardından açıklamalarını önemli ölçüde azaltabilir ve kullanıcıların ihtiyaçlarına daha fazla odaklanabilir.

Bir bağlı ortaklık, aşağıdaki kriterleri karşılıyorsa, bireysel, bireysel ya da münferit finansal tablolarında yeni standardı uygulamayı seçebilir:

- Kamuya hesap verebilirliğinin olmaması
- Ana ortaklığının TFRS Muhasebe Standartları'na göre bireysel finansal tablo hazırlaması.

TFRS 19'a göre azaltılmış açıklama standartlarını uygulayan bir bağlı ortaklık, TFRS'lerdeki tanıma, ölçme ve sunum gerekliliklerini tamamen yerine getirecektir ancak açıklamaları azaltacaktır ve TFRS Muhasebe Standartları'na uygunluk beyanında TFRS 19'u uyguladığını açık ve net bir şekilde belirtmesi gerekmektedir.

Değişiklikler 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, TFRS 19'in uygulanmasının bireysel finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 21 - Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

UMSK, UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri standardında tutarlı ve sade bir çeviri yöntemi sunmak ve bazı şirketlerde sürekli artan yabancı para çevrim farkları hesabı tutarlarına ilişkin sorunları gidermek amacıyla, bir şirketin finansal tablolarının yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para biriminden, yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine çevrilmesine ilişkin aşağıdaki hususları netleştiren değişiklikler yapmıştır:

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletme, finansal tablo kalemlerini sunum para birimine çevirirken, finansal tablo kalemlerinin tamamını (karşılaştırmalı tutarlar dahil) en son raporlama dönemine ait kapanış kurunu kullanacaktır; ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yabancı bir işletmeye ait tüm tutarları (karşılaştırmalı bilgiler hariç) çevirirken en son raporlama dönemine ait kapanış kuru kullanılacak; karşılaştırmalı bilgiler ise genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden ifade edilecektir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, UMS 21'in "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" değişikliğinin uygulanmasının bireysel finansal tabloları üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi'nin Paylarının Satın Alınması

Grup, Edirne İli Merkez İlçesi Kocasinan Mahallesi'nde yer alan mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri, Ticaret A.Ş.'de bulunan arsa üzerinde bulunan Metro Hotel Apartments projesi faaliyetlerinin bünyesinde gerçekleştirilmesi adına Metro Turizm Otelcilik paylarının tamamını, ilişkili tarafı olan Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'den satın almıştır. Satın alım işlemleri ortak kontrol altında birleşme etkisi olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. İlgili birleşmeye dair tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan özkaynaklar	573.362.167	573.362.167
Satın alma için ödenen tutar	(629.663.861)	(629.663.861)
Ortak Kontrol Altında Birleşme Etkisi	(56.301.694)	(56.301.694)

Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. bağlı ortaklığı olan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu toplam 960.000 TL nominal değerli 9.600 adet payı, 26 Eylül 2025 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul sonrası, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (AVGYO) 2 yıl vadeli toplam 530.000.000 TL bedel karşılığında satmıştır (Enflasyonlu düzeltilmiş tutarı: 629.663.861 TL).

İşlem kapsamında:

Vadeli satış bedelinin 100.000.000 TL'si nakit olarak ödenecektir.

253.950.000 TL'si 31 Ağustos 2027'ye kadar ödenecektir.

Kalan 176.050.000 TL AVGYO'nun Edirne, Merkez, Kocasinan Mahallesi, 2261 ada 16 parsel üzerinde inşa etmeyi planladığı "Metro Hotel Apartments" projesindeki C ve B1 bloklarında bulunan toplam 2.515 m²'lik dükkanlar, 70.000 TL/m² üzerinden Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. portföyüne dahil edilecektir.

Projede bulunan otel ve ticari alanların 20 yıl süreyle işletme hakkı Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. tarafından alınacaktır.

İşletme hizmetinden doğan gelir üzerinden, KDV hariç, aylık cirodan %5 pay Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. lehine tahakkuk ettirilecektir.

Söz konusu satış, 3 Ekim 2025 tarihinde KAP'ta duyurulmuş ve 4 Kasım 2025 tarihinde tescil edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup'un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026

	Türkiye	Toplam
Dönen Varlıklar	654.317.080	654.317.080
Duran Varlıklar	2.290.772.271	2.290.772.271
Toplam Varlıklar	2.945.089.351	2.945.089.351
Kısa Vadeli Yükümlülükler	187.009.262	187.009.262
Uzun Vadeli Yükümlülükler	469.035.702	469.035.702
Toplam Yükümlülükler	656.044.964	656.044.964
Amortisman ve İtfa Payları	2.304.195	2.304.195

31 Aralık 2025

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Dönen Varlıklar	143.838.453	146.548.865	290.387.318
Duran Varlıklar	2.324.343.463	376.831.698	2.701.175.161
Toplam Varlıklar	2.468.181.916	523.380.563	2.991.562.479
Kısa Vadeli Yükümlülükler	101.940.860	824.894	102.765.754
Uzun Vadeli Yükümlülükler	443.687.416	--	443.687.416
Toplam Yükümlülükler	545.628.276	824.894	546.453.170
Amortisman ve İtfa Payları	4.464.564	--	4.464.564

1 Ocak - 30 Haziran 2026

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış Gelirleri	40.730.236	6.541.679	47.271.915
Satışların Maliyeti (-)	(2.904.321)	--	(2.904.321)
Brüt Faaliyet Karı	37.825.915	6.541.679	44.367.594
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.500.307)	(212.860)	(23.713.167)
Diğer Faaliyet Gelirleri	553.348.181	1.018.152	554.366.333
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(149.772.595)	(5.175)	(149.777.770)
Faaliyet Karı/Zararı	417.901.194	7.341.796	425.242.990
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.229.602	--	2.229.602
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	420.130.796	7.341.796	427.472.592
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(71.620.555)	--	(71.620.555)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	348.510.241	7.341.796	355.852.037

1 Ocak - 30 Haziran 2025

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış Gelirleri	32.545.351	11.152.417	43.697.768
Satışların Maliyeti (-)	(1.041.737)	--	(1.041.737)
Brüt Faaliyet Karı	31.503.614	11.152.417	42.656.031
Genel Yönetim Giderleri (-)	(23.433.084)	(156.481)	(23.589.565)
Diğer Faaliyet Gelirleri	120.675.173	2.103.762	122.778.935
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(75.970.385)	(109.435)	(76.079.820)
Faaliyet Karı/Zararı	52.775.318	12.990.263	65.765.581
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(614.357)	--	(614.357)
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	52.160.961	12.990.263	65.151.224
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(12.796.068)	--	(12.796.068)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	39.364.893	12.990.263	52.355.156

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki şekildedir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	--	512
Banka	1.870.561	1.614.347
- Vadesiz Mevduat	1.645.950	38.850
- Vadeli Mevduat	224.611	1.575.497
Borsa Para Piyasasından Alacaklar	770.000	11.883.184
Diğer Hazır Değerler	19.058	30.406
Nakit Akış Tablosundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri	2.659.619	13.528.449
Borsa Para Piyasası Alacaklarından Faiz Tahakkukları	892	--
Toplam	2.660.511	13.528.449

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki şekildedir;

Vadeli Mevduat						30 Haziran 2026
Banka Adı	Vade Başlangıç	Vade Bitiş	Faiz Oranı	Cinsi	Maliyet	Kayıtlı Değer
İşbankası	16.04.2026	02.07.2026	30%	TL	224.611	224.611
Toplam					224.611	224.611

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla borsa para piyasası varlıklarının detayı aşağıdaki şekildedir;

30 Haziran 2026						
	Bağlanma Tarihi	Dönüştürme Tarihi	Faiz Oranı	Anapara Tutarı	Faiz Tahakkuku	
Metro Menkul Değerler A.Ş.	30.06.2026	01.07.2026	42,30%	770.000	892	
Toplam				770.000	892	

31 Aralık 2025						
	Bağlanma Tarihi	Dönüştürme Tarihi	Faiz Oranı	Anapara Tutarı	Faiz Tahakkuku	
Metro Menkul Değerler A.Ş.	31.12.2025	02.01.2026	39,95%	11.883.184		
Toplam						11.883.184

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar aşağıdaki gibidir.

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Borçlanma Araçları (Özel Sektör Tahvilleri)	3.088.614	3.635.513
Borsa İstanbul'da İşlem Gören Hisse Senetleri	120.579.655	118.412.505
-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri	120.579.655	67.511.152
-İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri	--	50.901.353
Toplam	123.668.269	122.048.018

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 20245 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

30 Haziran 2026

	Maliyet Bedeli	Cari Değer	Değer Artışı / Azalışı (-)
BİST'de İşlem Gören Hisse Senetleri	37.464.315	120.579.655	83.115.340
Toplam	37.464.315	120.579.655	83.115.340

31 Aralık 2025

	Maliyet Bedeli	Cari Değer	Değer Artışı/Azalışı (-)
Borçlanma Araçları	3.532.797	3.635.513	102.716
BİST'de İşlem Gören Hisse Senetleri	92.501.463	118.412.505	25.911.042
Toplam	96.034.260	122.048.018	26.013.758

İşlem gören hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari Alacaklar	12.352.593	107.940.137
-İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 16)	12.352.593	90.896.886
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	--	17.043.251
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(328.074)	--
Şüpheli Ticari Alacaklar	23.192.965	--
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(23.192.965)	(14.528.992)
Toplam	12.024.519	93.411.145

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Şüpheli ticari alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık Tutarı	(14.528.992)	(7.315.487)
Dönem İçinde Ayrılan İlave Karşılıklar	(10.855.156)	(8.940.044)
Dönem İçinde Yapılan Karşılık İptali (-)	--	--
Parasal Kazanç / (Kayıp)	2.191.183	1.726.539
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	(23.192.965)	(14.528.992)

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	1.326.204	491.452
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	358.420	172.305
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	967.784	319.147
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(35.222)	--
Toplam	1.290.982	491.452

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değer, bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Grup 30 Haziran 2026 finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporlarını kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyetler	1 Ocak 2026		İlaveler	Çıkışlar	Değerlemeler	30 Haziran 2026	
	Bakiye					Bakiye	
Samsun Otogar	668.876.264	--	--	--	--	668.876.264	
Çarşamba Otogar	200.191.840	--	--	--	--	200.191.840	
Havza Otogar	129.535.896	--	--	--	--	129.535.896	
Antalya Daireler	21.196.784	--	--	--	--	21.196.784	
Çarşamba okul binası	183.999.853	--	--	--	--	183.999.853	
Metrocity 17'nci kat A Blok	176.639.858	--	--	--	--	176.639.858	
Metrocity 05'inci kat C Blok	58.879.953	--	--	--	--	58.879.953	
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	170.751.863	--	--	--	--	170.751.863	
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	38.860.769	--	--	--	--	38.860.769	
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	5.770.235	--	--	--	--	5.770.235	
Gürcistan Joy Hotel	376.831.698	--	(376.831.698)	--	--	--	
Edirne Kirişhane Akaryakıt Tesisi	557.004.355	--	--	--	--	557.004.355	
Net Defter Değeri	2.588.539.368	--	(376.831.698)	--	--	2.211.707.670	

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyetler	1 Ocak 2025				Çevrim Farkı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı		(30 Haziran 2026'ya Endekslenmemiş Değer)	Bakiye
Samsun Otogar	709.537.110	--	--	(40.660.846)	--	568.000.000	668.876.264
Çarşamba Otogar	192.572.680	--	--	7.619.160	--	170.000.000	200.191.840
Havza Otogar	124.674.760	--	--	4.861.136	--	110.000.000	129.535.896
Antalya Daireler	24.045.577	--	--	(2.848.793)	--	18.000.000	21.196.784
Çarşamba Okul Binası	206.499.076	--	--	(22.499.223)	--	156.250.000	183.999.853
Metrocity 17'nci Kat A Blok	184.642.262	--	--	(8.002.404)	--	150.000.000	176.639.858
Metrocity 05'inci Kat C Blok	53.640.127	--	--	5.239.826	--	50.000.000	58.879.953
Arnavutköy 261 Ve 941 Parseller	168.056.984	--	--	2.694.879	--	145.000.000	170.751.863
Ankara Yeni Mahalle Kargir Bina	37.948.848	--	--	911.921	--	33.000.000	38.860.769
Tarsus 11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	6.473.808	--	--	(703.573)	--	4.900.000	5.770.235
Gürcistan Joy Hotel	348.352.539	--	--	39.509.499	(11.030.340)	320.000.000	376.831.698
Edirne Kirişhane Akaryakıt Tesisi	748.624.753	--	--	(191.620.398)	--	473.000.000	557.004.355
Net Defter Değeri	2.805.068.524	--	--	(205.498.816)	(11.030.340)	2.198.150.000	2.588.539.368

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Samsun Otogar

Samsun ili, İlk adım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada üzerinde;

18 parsel' de akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkulden,
20 parsel' de akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkulden,
19-21-24 parsel arsa vasıflı,
22 parsel' de şehirlerarası otobüs terminali vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 568.000.000 TL (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 668.876.264 TL) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında "Maliyet, Gelir ve Pazar yöntemi", 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kiraz bucağı Mahallesi,

113 Ada 3 Parsel otogar vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 170.000.000 TL (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 200.191.840 TL) tutarındaki piyasa değeri, "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Havza Otogar

Samsun ili, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi,

653 Ada 2 Parsel 2 Katlı betonarme otogar binası ve arsasından oluşmaktadır.

Samsun Havza Otogarı rayiç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 110.000.000 TL (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 129.535.896 TL) tutarındaki piyasa değeri "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlı çay Mahallesi,

1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsasından oluşmaktadır.

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 156.250.000 TL (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 183.999.853 TL) tutarındaki piyasa değeri "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,

320 Ada 1 Parsel üzerinde 3 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Antalya dairelerin rayiç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 18.000.000 (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 21.196.784 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır. İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 150.000.000 TL (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 176.639.858 TL).

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu C Blok 316 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 50.000.000 TL (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 58.879.953 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 Nolu Parseller

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,

261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 145.000.000 TL (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 170.751.863 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" ve "Maliyet yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır.

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 33.000.000 TL (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 38.860.769 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Tarsus 11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış bürolarından oluşmaktadır.

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.900.000 TL tutarındaki piyasa değeri (30 Haziran 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 5.770.235 TL) "Gelir yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Edirne Kirişhane

Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi,

2261 ada 16, 14 ve 17 parselde bulunan Arsa nitelikli taşınmazdan oluşmaktadır.

Edirne İli Merkez İlçesi Kocasinan Mahallesi 2261 ada 14, 16 ve 17. Parselde yer alan rayiç değeri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 473.000.000 TL (31 Aralık 2025: 557.004.355 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı", "Maliyet yaklaşımı" ve "Gelir yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Gürcistan Joy Hotel

Değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direkt gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle nihai değer tespitinde pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir metot olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon metoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve rezidans daire olmaları sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olması sebebiyle gayrimenkul satışları dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır.

Bu sebeple değerleme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin rayiç değerleri 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 320.000.000 TL tutarındaki piyasa değeri Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir.

Şirket'in %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'ye ait payların tamamı, 11 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca ilişkili taraf Metro Atlas Georgia JSC'ye devredilmiş olup söz konusu devre ilişkin tescil işlemleri 24 Nisan 2026 tarihinde tamamlanmıştır.

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2026			30 Haziran 2026
Maliyetler	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar	Bakiye
Binalar	102.206.625	--	--	102.206.625
Makine ve Teçhizat	6.441.377	--	--	6.441.377
Taşıtlar	19.889.482	--	--	19.889.482
Demirbaşlar	3.386.584	49.493	--	3.436.077
Özel Maliyetler	720.417	--	--	720.417
Toplam Maliyet	132.644.485	49.493	--	132.693.978
Birikmiş İtfa Payları				
Binalar	31.002.678	--	--	31.002.678
Makine ve Teçhizat	4.322.984	1.092.843	--	5.415.827
Taşıtlar	13.036.271	201.055	--	13.237.326
Demirbaşlar	2.400.711	891.684	--	3.292.395
Özel Maliyetler	720.407	118.613	--	839.020
Toplam İtfa Payları	51.483.051	2.304.195	--	53.787.246
Net Defter Değeri	81.161.434			78.906.732

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

	1 Ocak 2025			31 Aralık 2025
Maliyetler	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar	Bakiye
Binalar	102.206.625	--	--	102.206.625
Makine ve Teçhizat	6.305.347	136.030	--	6.441.377
Taşıtlar	13.965.529	5.923.953	--	19.889.482
Demirbaşlar	3.278.297	108.287	--	3.386.584
Özel Maliyetler	720.417	--	--	720.417
Toplam Maliyet	126.476.215	6.168.270	--	132.644.485
Birikmiş İtfa Payları				
Binalar	28.958.542	2.044.136	--	31.002.678
Makine ve Teçhizat	3.720.668	602.316	--	4.322.984
Taşıtlar	11.450.368	1.585.903	--	13.036.271
Demirbaşlar	2.168.503	232.208	--	2.400.711
Özel Maliyetler	720.407	--	--	720.407
Toplam İtfa Payları	47.018.488	4.464.563	--	51.483.051
Net Defter Değeri	79.457.727			81.161.434

NOT 10 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**Karşılıklar**

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yıllık İzin Karşılığı	1.341.470	328.888
Dava Gider Karşılıkları*	2.498.742	19.112.291
Toplam	3.840.212	19.441.179

(*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2021 tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Grup aleyhine düzenlenen 2.498.742 TL tutarındaki idari para cezası için ayrılan karşılıktan oluşmaktadır. Karşılık ayrılan idari para cezasının son taksiti 07.07.2026 tarihinde ödenmiştir. Grup söz konusu idari para cezasına ilişkin dava açmış olup, hukuki süreç devam etmektedir.

Kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem içerisinde izin karşılığı hareketleri:		
Dönem Başı	328.888	2.847.855
Dönem İçinde Ayrılan İzin Karşılıkları	1.062.183	--
Dönem İçinde İptal Edilen İzin Karşılıkları	--	(1.846.840)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(49.601)	(672.127)
Dönem Sonu	1.341.470	328.888

Dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem içerisinde dava karşılığı hareketleri:		
Dönem Başı	19.112.291	23.272.943
Dönem İçinde Ayrılan Dava Karşılıkları	--	1.332.027
Dönem İçinde İptal Edilen Dava Karşılıkları	(13.731.138)	--
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(2.882.411)	(5.492.679)
Dönem Sonu	2.498.742	19.112.291

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.492.601	2.234.202
Toplam	1.492.601	2.234.202

Kıdem Tazminatı karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Dönem içerisinde kıdem tazminatı karşılığı hareketleri:	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Açılış Bakiyesi	2.234.202	1.794.855
Cari Hizmet Maliyeti	284.460	376.046
Faiz Maliyeti	59.574	43.058
Ödenen Tazminatlar	(958.604)	(192.625)
Aktueryal (Kazanç) / Kayıp	209.919	636.475
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(336.950)	(423.607)
Dönem Sonu	1.492.601	2.234.202

Verilen Teminat/İpotek/Rehinler ("TRİ")

Bulunmamaktadır.

NOT 11 – ÖZKAYNAKLAR**Sermaye**

Grup'un çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2025: 111.600.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 11.160.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Grup'un kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

Grup'un A grubu 9.300 adet hissenin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. Grup, "A" grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi "A" Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında "A" Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	30 Haziran 2026			31 Aralık 2025		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı
Metro Avrasya Investment Georgia A. Ş.	4.771.449.900	42,75%	47.714.499	4.168.949.900	37,36%	41.689.499
Metro Menkul Değerler A.Ş.	573.699.200	5,14%	5.736.992	1.176.199.200	10,54%	11.761.992
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSÜ (A)	930.000	0,01%	9.300	930.000	0,01%	9.300
Barlas Ünal	599.554.800	5,37%	5.995.548	599.554.800	5,37%	5.995.548
Halka açık kısım ve diğer	5.214.366.100	46,72%	52.143.661	5.214.366.100	46,72%	52.143.661
Toplam	11.160.000.000	100%	111.600.000	11.160.000.000	100%	111.600.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları			1.870.310.833			1.870.310.833
Ödenmiş Sermaye Toplamı			1.981.910.833			1.981.910.833

Geri Alınan Paylar

Grup'un geri alınan pay tutarı edindiği kendi hisse senetlerinin maliyetinden oluşmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Çevrim Farkları

Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin finansal tablolarının Gürcistan Lari'sinden TL'ye çevrilmesi sırasında çıkan kur farklarından oluşmaktadır.

Kar Dağıtımı

Seri: II, No: 19.1 "Kar Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Grup 2026 yılı içerisinde temettü ödemesi gerçekleştirmemiştir.

NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak - 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Kira Gelirleri	47.271.915	43.697.768	20.323.088	24.737.074
Brüt Satışlar	47.271.915	43.697.768	20.323.088	24.737.074

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Satışların Maliyeti (-)				
Emlak Vergisi	(1.100.563)	(649.337)	(1.100.563)	(543.678)
Ekspertiz Gideri	(1.422.859)	--	--	--
Sigorta Giderleri	(380.899)	--	(175.552)	--
Diğer	--	(392.400)	--	(392.400)
Toplam	(2.904.321)	(1.041.737)	(1.276.115)	(936.078)
Brüt Kar/(Zarar)	44.367.594	42.656.031	19.046.973	23.800.996

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

NOT 13 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak – 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Gerçeğe Uygun Değer Artışları	95.603.605	59.745.290	46.284.768	(17.488.884)
Kur Farkı Geliri	31.052.349	45.319.781	31.052.349	39.139.402
Vade Farkı Gelirleri	51.980.346	--	1.122.730	--
Menkul Kıymet Satış Karları	12.193.063	--	801.194	--
Borsa Para Piyasası Gelirleri	1.438.017	--	508.668	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.131.138	--	--	--
Faiz Gelirleri	1.715.445	11.371.710	318.677	6.787.570
Teşvik Gelirleri	125.599	--	50.238	--
Yabancı Para Çevirim Farkları (Bağlı Ortaklık Satışı)	359.103.341	--	359.103.341	--
Diğer Gelirler	23.430	6.342.154	--	4.562.944
Toplam	554.366.333	122.778.935	439.241.965	33.001.032

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Gerçeğe Uygun Değer Azalışları	(32.170.360)	(75.198.724)	(24.909.528)	(151.283)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(10.855.156)	(673.570)	(10.855.156)	(673.570)
Vade Farkı Giderleri	(105.694.417)	--	(63.808.041)	--
Portföy Yönetim, Komisyon ve Diğer Hizmet Giderleri	(845.942)	--	(384.054)	--
Diğer Giderler	(211.895)	(207.526)	(88.282)	(77.809)
Toplam	(149.777.770)	(76.079.820)	(100.045.061)	(902.662)

NOT 14 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Bağlı Ortaklık Satış Karı	2.229.602	--	2.229.602	--
Finansal Varlık Değerleme Karları	--	--	--	(201.098)
Toplam	2.229.602	--	2.229.602	(201.098)

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansal Varlık Değerleme Zararları	--	(614.357)	--	(614.357)
Toplam	--	(614.357)	--	(614.357)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

NOT 15 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Peşin Ödenmiş Giderler	231.252	895.799
Bağlı Ortaklık	46.819.510	51.063.013
Maddi Duran Varlıklar	6.769.918	11.691.927
Stoklar	4.701.198	4.351.410
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	325.712.160	325.087.173
Ertelenmiş Gelirler	(33.106.171)	--
Sermaye Düzeltme Farkları	(303.098.303)	(279.295.635)
Geri Alınan Paylar	2.373.012	1.708.753
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	309.934	193.934
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(5.808.217)	(5.497.159)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(152.494.656)	(121.356.095)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(2.031.677)	(1.207.649)
Genel Yönetim Giderleri	3.304.951	474.523
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(16.201.820)	(8.457.669)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	50.957.333	7.551.607
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(58.979)	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(71.620.555)	(12.796.068)

NOT 16 – GELİR VERGİLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları peşin ödenmiş vergilerden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin Ödenen Vergiler	384.110	452.329
Toplam	384.110	452.329

Kurumlar Vergisi

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tanımlı ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonlarının yararlandığı, kurumlar vergisi istisna uygulaması, kar dağıtım şartına bağlanmıştır. İlgili kanun ile ayrıca için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir. Yeni kurumlar vergisi uygulaması 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için uygulanacaktır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, kurumlar vergisi istisna uygulamasının devamı için, taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunludur. Kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda ise %30 kurumlar vergisine tabi olunacaktır.

İlk defa faaliyete başlayan kurumlar için, faaliyete başladıkları hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca kar dağıtım şartı uygulanmayacak olup kurumlar vergisi istisna uygulaması devam edecektir. 7524 Sayılı Kanun ile ayrıca asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları taşınmazlardan elde ettikleri kazançları üzerinden %10 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Bilançoda Yer Alan Kurumlar Vergisi Yükümlülükleri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	21.025.515	2.320.183
Peşin Ödenen Geçici Vergiler	(717.280)	(2.160.932)
Ödenecek Kurumlar Vergisi	20.308.235	159.251

1 Ocak- 30 Haziran 2026 ve 2025 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Gelir Tablosunda Yer Alan Vergi Gelir/Giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Dönem Kârı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	(21.025.515)	(730.177)	(20.281.012)	(685.258)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(134.559.504)	(248.591.706)	(77.907.409)	(51.807.729)
Toplam	(155.585.019)	(249.321.883)	(98.188.421)	(52.492.987)

1 Ocak- 30 Haziran 2026 ve 2025 dönemleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Vergi Gelir/Giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	79.296	114.639	596.376	4.022.464
Toplam	79.296	114.639	596.376	4.022.464

Ertelenmiş Vergi

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Ertelenmiş vergi, varlıkların oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemlerde geçerli olacak kurumlar vergisi oranı üzerinden hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(821.251.124)	(530.485.205)	(221.969.059)	(105.661.781)
Proje Stokları	(26.661.655)	(25.860.613)	(7.998.497)	(7.758.184)
Şüpheli Alacak Karşılıkları	--	4.902.658	--	1.225.665
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.492.601	2.234.202	447.780	670.261
Yıllık İzin Karşılıkları	1.341.470	328.888	402.441	98.666
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(845.078.708)	(548.880.070)	(229.117.335)	(111.425.373)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Bilançoda Yer Alan Ertelenen Vergi Varlık Yükümlülükleri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(229.117.335)	(111.425.373)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net	(229.117.335)	(111.425.373)

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Vergi Gelir/Giderinin Mutabakatı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	(111.425.373)	(125.900.117)
Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(134.559.504)	(15.430.058)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	79.296	190.943
Parasal Kazanç / (Kayıp)	16.788.246	29.713.859
Dönem Sonu	(229.117.335)	(111.425.373)

NOT 17 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	200.267.018	(196.966.727)	296.430.136	(8.227.402)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	11.160.000.000	11.160.000.000	11.160.000.000	11.160.000.000
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	0,018	(0,018)	0,027	(0,001)

NOT 18 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili şirketlerle olan işlemlerini SPK'nın III- 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olup işlemler aşağıdaki gibidir.

18.1. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar / Borçlar

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Kısa Vadeli Alacaklar				
Ticari Alacaklar (Dipnot 7)	12.352.593	--	90.896.886	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	10.828	--	42.806	--
Metro Turzim Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	--	--	850	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	9.238.972	--	2.664.423	--
Çarşamba Metro İnşaat ve Terminal İşletmeleri A.Ş.	3.102.793	--	706.559	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	--	87.482.248	--
Diğer Alacaklar	--	499.070.497	--	55.015.419
Metro Atlas Georgia A.Ş.	--	498.034.402	--	--
Metro Ticari ve Mali Yat.Holding A.Ş.	--	5.477	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	--	--	55.015.419
Çiğdem Öztürk Pulatoğlu	--	1.030.000	--	--
Ahmet Pulatoğlu	--	618	--	--
Toplam	12.352.593	499.070.497	90.896.886	55.015.419
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(328.074)	(17.759.101)	--	--
Genel toplam	12.024.519	481.311.396	90.896.886	55.015.419

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Kısa Vadeli Borçlar				
Ticari Borçlar (Dipnot 7)	358.420	--	172.305	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	258.534	--	133.007	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	1.746	--	1.543	--
Metro Menkul Değerler AŞ	90.900	--	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	7.240	--	8.526	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	--	29.229	--
Diğer Borçlar	--	196.625.000	--	73.260.684
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	--	196.625.000	--	73.250.010
Metro Atlas Georgia Jsc	--	--	--	10.674
Ertelenmiş Gelirler	--	163	--	7.065.594
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	--	163	--	7.065.594
Toplam	358.420	196.625.163	172.305	80.326.278
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(9.518)	(37.545.772)	--	--
Genel Toplam	348.902	159.079.391	172.305	80.326.278

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Uzun Vadeli Borçlar				
Diğer Borçlar	--	251.481.171	--	330.018.809
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	--	251.481.171	--	330.018.809
Toplam	--	251.481.171	--	330.018.809
Ertelenmiş Finansman Giderleri	--	(13.064.221)	--	--
Genel Toplam	--	238.416.950	--	330.018.809

18.2. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar Altında Sınıflandırılan İlişkili Taraflara Ait Borsada İşlem Gören Paylar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	120.579.655	67.511.152
Toplam	120.579.655	67.511.152

18.3. İlişkili Taraflara Satışlar

1 Ocak - 30 Haziran 2026	Kira Geliri	Adat	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	515.822	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic.A.Ş.	131.695	--	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	15.803.382	1.201.032	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	633.821	--	--
Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	4.181.259	20.678	131.089
Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	382.442	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	509.080	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	384.338	--	--
Çarşamba Metro İnşaat Ve Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.633.897	178.046	--
Toplam	25.175.736	1.399.756	131.089

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

1 Ocak - 30 Haziran 2025	Kira Geliri	Adat	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	356.057	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	337.070	--	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	483.220	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	1.080.291	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	460.020	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	439.004	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	2.067.162	30.165	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	18.700.467	2.554.106	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	117.896	--	--
Metro Atlas Georgia Jsc	--	--	6.594
Metro Euphoria Hotel Batumi Jsc	865.895	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	--	164.438	--
Toplam	24.907.082	2.748.709	6.594

18.4. İlişkili Taraflardan Alışlar

1 Ocak - 30 Haziran 2026	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	158.034	314.208	79.007	69.796
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	706.892	--	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic A.Ş	196.971	--	--	--
Atlas Yazılım Ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	95.801	20.014	--	--
Av. Ahmet Pulatoğlu	454.347	--	--	--
Metro Ticari Ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	--	--	--	347.172
Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	--	--	--	121.730
Toplam	1.612.045	334.222	79.007	538.698

1 Ocak - 30 Haziran 2025	Danışmanlık	Hizmet Alımı	Komisyon	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	317.784	--	152.612	35.843
Av. Ahmet Pulatoğlu	332.452	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	400.143	--	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	96.056	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	303.767	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	--	--	--	156.481
Georgian Real Estate And Managment Ltd	--	--	--	109.417
Toplam	1.050.379	399.823	152.612	301.741

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

18.5. Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Menfaatler

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Üst Düzey Yöneticilere Ödenen Brüt Ücretler	4.886.724	5.282.924
Toplam	4.886.724	5.282.924

NOT 19 – KUR RİSKİ

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin 24 Nisan 2026 tarihinde elden çıkarılmasından doğan 10.697.741 ABD Doları tutarında döviz alacağı bulunmaktadır.

NOT 20 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup Yönetim Kurulu'nun 3 Ağustos 2026 tarihli kararı doğrultusunda; gayrimenkul yatırımları ve inşaat alanında faaliyet gösteren Arasta Yatırım İşletme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesini temsil eden payların %50'sinin satın alınmasına yönelik Genel Müdürlük yetkilendirilmiş ve ilgili değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır. Pay devrine ilişkin nihai satın alım bedeli, hazırlatılan gayrimenkul ve şirket değerlendirme raporlarında tespit edilen tutarlar üzerinden tenzilat (indirim) uygulanmak suretiyle devir tarihinde kesinleşecektir. Söz konusu pay alım işlemi kapsamında satıcı tarafa verilecek avans; Grup'un eski bağlı ortaklığı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin 24 Nisan 2026 tarihinde Metro Atlas Georgia JSC 'ye devrinden doğan 8.450.000 ABD Doları tutarındaki Şirket alacağının, satıcı firmaya temlik edilmesi suretiyle karşılanacaktır.

30 Haziran 2026 tarihinden sonra, Şirket tarafından pay sahiplerinin korunması ve pay fiyatının gerçek değerine uygun oluşumuna katkı sağlanması amacıyla pay geri alım işlemleri gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda sırasıyla 9 Temmuz 2026, 17 Temmuz 2026 ve 24 Temmuz 2026 tarihlerinde toplam 72.320.000 TL nominal değerli pay için geri alım işlemi gerçekleştirilmiştir.

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla mevcut ortaklık yapısında %42,75 oranında (47.714.499,15 TL nominal değerli) paya sahip olan Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş., raporlama döneminden sonraki bir tarihte, sahip olduğu payların Şirket sermayesinin %17,92'sini temsil eden 20.000.000 TL nominal değerli kısmını Ayta Tuna'ya devretmiştir. Gerçekleşen pay devri neticesinde, 7 Ağustos 2026 tarihi itibarıyla Ayta Tuna Şirket sermayesinde %17,92 oranında doğrudan pay ve oy hakkına sahip olurken, Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.'nin doğrudan pay ve oy hakkı oranı %24,83'e (27.714.499,15 TL nominal değer) gerilemiştir. Şirket'in toplam ödenmiş sermayesi olan 111.600.000 TL'de ve diğer ortakların pay oranlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. TMS 10 "Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar" standardı uyarınca, raporlama döneminden sonra gerçekleşen söz konusu ortaklık yapısı değişikliği, 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolarda düzeltme gerektirmeyen olay niteliğinde olup finansal tablo okuyucularına bilgi sunmak amacıyla açıklanmaktadır.

NOT 21 – DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

EK NOT 22 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde 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: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 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 uyumun kontrolüne ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Grup yönetimi, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarına ilişkin "Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü" dipnotunu gözden geçirirken, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca hazırlanan portföy sınırlama tablosunda yer alan para ve sermaye piyasası araçları, ilişkili taraflardan alacaklar, iştirakler, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, diğer varlıklar, ilişkili taraflara borçlar ve özkaynaklar kalemlerinin, ilgili Tebliğ hükümleri çerçevesinde Grup'un konsolide olmayan (bireysel) finansal tablolarında yer alan tutarlar esas alınarak gösterilmesi gerekirken, sehven Grup'un konsolide finansal tablolarında yer alan tutarlar esas alınarak raporlandığını tespit etmiştir. Bu kapsamda ayrıca, Md.24/(a) uyarınca aktif toplamının asgari %51'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması testinde esas alınan "Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar" ana kalemine, Md.24/(d) kapsamında ayrıca izlenen yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar tutarının (387.122.824 TL) dahil edilmediği, söz konusu tutarın sehven Diğer Varlıklar kalemi içerisinde izlendiği belirlenmiştir. Grup, söz konusu hataların etkisini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" uyarınca, her bir Portföy Sınırlama Tablosu kalemi bazında geriye dönük olarak muhasebeleştirmiş ve 31 Aralık 2025 tarihli portföy sınırlama tablosunu aşağıdaki şekilde yeniden düzenlemiştir. Yapılan düzeltme, Portföy Sınırlama Tablosu'na özgü bir hesaplama esası ve sınıflandırma düzeltmesi niteliğinde olup, Grup'un konsolide finansal tablolarında kamuya açıklanan toplam varlıklar, toplam kaynaklar, net dönem karı/zararı ve diğer kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Portföy Sınırlama Tablosu'nda konsolide tutarlar esas alınarak raporlanan kalemler, Grup'un konsolide olmayan (bireysel) finansal tablolarında yer alan tutarlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda; "Para ve sermaye piyasası araçları" kalemi 135.576.467 TL'den 133.931.202 TL'ye, "Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar" kalemi 2.619.827.821 TL'den 2.144.202.134 TL'ye (bu kalem içerisinde yer alan yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar alt kalemi 376.831.698 TL'den 387.122.824 TL'ye), "İştirakler" kalemi 0 TL'den 629.663.861 TL'ye, "İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)" kalemi 55.015.419 TL'den 0 TL'ye, "Diğer Varlıklar" kalemi 181.142.772 TL'den 18.415.639 TL'ye, "İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)" kalemi 403.279.492 TL'den 403.268.819 TL'ye, "Özkaynaklar" kalemi 2.445.109.307 TL'den 2.468.789.879 TL'ye ve "Diğer Kaynaklar" kalemi 143.173.680 TL'den 54.154.138 TL'ye yeniden düzenlenmiştir. Bu düzeltmeler sonucunda, Portföy Sınırlama Tablosu'nda yer alan "Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)" ve "Toplam Kaynaklar" kalemleri 2.991.562.479 TL'den 2.926.212.836 TL'ye yeniden düzenlenmiştir. Portföy Sınırlama Tablosu'nun A1, A2, A3, B2, C1, C2, J, K ve L alt kalemlerinde düzeltme öncesi ve sonrası tutarlarda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Aşağıdaki tablodan görüleceği üzere, yapılan düzeltme sonucunda Grup'un portföy sınırlama oranları değişmekle birlikte, hem düzeltme öncesi hem de düzeltme sonrası tutarlar itibarıyla III-48.1a sayılı Tebliğ'de öngörülen azami/asgari sınırlara uyumlu olduğu, düzeltmenin herhangi bir sınırlama ihlaline yol açmadığı görülmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025 Önceden Raporlanan	Düzeltilmeler	31 Aralık 2025 Yeniden Düzenlenen
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	124.438.269	135.576.467	(1.645.265)	133.931.202
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 İnci Maddenin Birinci Fıkrasının (Ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	1.755.986.467	2.619.827.821	(475.625.687)	2.144.202.134
C	İştirakler	Md.24/(b)	629.663.861	--	629.663.861	629.663.861
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	481.305.301	55.015.419	(55.015.419)	--
	Diğer Varlıklar		24.211.469	181.142.772	(162.727.133)	18.415.639
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	3.015.605.367	2.991.562.479	(65.349.643)	2.926.212.836
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)	397.496.178	403.279.492	(10.673)	403.268.819
I	Özkaynaklar	Md.31	2.481.733.046	2.445.109.307	23.680.572	2.468.789.879
	Diğer Kaynaklar		136.376.143	143.173.680	(89.019.542)	54.154.138
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	3.015.605.367	2.991.562.479	(65.349.643)	2.926.212.836

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025 Önceden Raporlanan	Düzeltilmeler	31 Aralık 2025 Yeniden Düzenlenen
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	--	--	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--	--	--
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	376.831.698	10.291.126	387.122.824
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--	--	--
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28	--	--	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	--	--	--	--
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	--	--	--	--
L	Tek Bir Şirkette Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	120.579.655	79.394.336	--	79.394.336

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir).

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025 Önceden Raporlanan	Düzeltilmeler	31 Aralık 2025 Yeniden Düzenlenen	Azami / Asgari Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri (K/D) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu	Md.22/(e)	0%	0%	0%	0%	≤%10
2	Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 İnci Maddenin Birinci Fıkrasının (Ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	58%	88%	-14%	73%	≥%51
3	Para Ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler(A+C-A1)/D) Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Md.24/(b)	25%	5%	22%	26%	≤%49
4	Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0%	13%	1%	13%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0%	0%	0%	0%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0%	0%	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat / Özel Cari-	Md.31	16%	16%	0%	16%	≤%500
8	Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0%	0%	0%	0%	≤%10
9	Tek Bir Şirkette Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	Md.22/(1)	4%	3%	0%	3%	≤%10