

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL 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") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet bireysel özkaynak değişim tablosunun ve özet bireysel nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 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 bireysel 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 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 bireysel finansal bilgilerin, Şirket'in 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 FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-36
NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6
NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18
NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR.....	18
NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	19
NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR	20
NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22
NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	25
NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER.....	25
NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR	27
NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	28
NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	28
NOT 13 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	29
NOT 14 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	29
NOT 15 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	30
NOT 16 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP	31
NOT 17 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31
NOT 18 – KUR RİSKİ	34
NOT 19 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	34
NOT 20 – DİĞER HUSUSLAR.....	34
EK NOT 21 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	34

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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) 30 Haziran 2026	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2025
VARLIKLAR	Not		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.301.531	11.944.219
Finansal Yatırımlar	4	123.668.269	122.048.018
Ticari Alacaklar		12.024.519	5.886.091
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5-17	12.024.519	3.371.832
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	--	2.514.259
Diğer Alacaklar		481.381.122	290.941
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	17	481.305.301	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		75.821	290.941
Peşin Ödenmiş Giderler		2.242.440	1.582.379
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		2.242.440	1.582.379
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	15	384.110	452.329
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		621.001.991	142.203.977
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		157.419	185.376
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		157.419	185.376
Stoklar		31.172.048	31.172.048
Bağlı Ortaklıklar	6	629.663.861	1.016.786.685
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.654.703.316	1.654.703.316
Maddi Duran Varlıklar	8	78.906.732	81.161.434
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.394.603.376	2.784.008.859
TOPLAM VARLIKLAR		3.015.605.367	2.926.212.836

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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)
KAYNAKLAR	Not	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		1.290.982	437.060
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5-17	348.902	172.305
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	942.080	264.755
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.164.947	730.197
Diğer Borçlar		159.264.427	73.277.811
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		159.079.228	73.250.010
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		185.199	27.801
Ertelenmiş Gelirler		--	7.065.594
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		--	7.065.594
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	15	20.289.215	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.840.212	19.441.179
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	9	1.341.470	328.888
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	9	2.498.742	19.112.291
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.018.242	697.668
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		186.868.025	101.649.509
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		238.425.766	330.027.841
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		238.416.950	330.018.809
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		8.816	9.032
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.492.601	2.234.202
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.492.601	2.234.202
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	107.085.929	23.511.405
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		347.004.296	355.773.448
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.481.733.046	2.468.789.879
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	10	1.870.310.833	1.870.310.833
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)
<i>-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu</i>		(1.987.588)	(1.802.564)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	66.290.482	33.461.497
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		427.921.086	405.406.656
Dönem Net Kârı/Zararı		40.427.218	55.333.917
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.481.733.046	2.468.789.879
TOPLAM KAYNAKLAR		3.015.605.367	2.926.212.836

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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)	(Sınırlı Denetimden Geçmiş)	Yeniden Düzenlenen* (Sınırlı Denetimden Geçmemiş)	(Sınırlı Denetimden Geçmemiş)
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	11	38.129.315	30.048.457	19.073.504	17.969.155
Satışların Maliyeti (-)	11	(2.904.321)	(1.041.737)	(1.276.115)	(936.078)
Brüt Kârı/Zararı		35.224.994	29.006.720	17.797.389	17.033.077
Genel Yönetim Giderleri (-)		(22.103.971)	(22.845.647)	(11.155.400)	(12.115.285)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	194.100.111	120.675.173	80.094.160	31.980.776
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(149.565.875)	(75.968.887)	(99.956.779)	(903.790)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		57.655.259	50.867.359	(13.220.630)	35.994.778
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	13	92.547.881	--	92.547.881	(201.098)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	13	--	(614.357)	--	(614.357)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		150.203.140	50.253.002	79.327.251	35.179.323
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	14	(1.780.557)	(28.062.377)	(38.372.089)	(8.703.077)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		148.422.583	22.190.625	40.955.162	26.476.246
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(107.995.365)	(85.004.877)	(90.489.996)	(31.753.605)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	15	(20.812.003)	(549.073)	(20.252.550)	(549.073)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	15	(87.183.362)	(84.455.804)	(70.237.446)	(31.204.532)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		40.427.218	(62.814.252)	(49.534.834)	(5.277.359)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		40.427.218	(62.814.252)	(49.534.834)	(5.277.359)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	16	0,004	(0,006)	(0,004)	(0,000)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(185.024)	(267.490)	(1.391.546)	1.441
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(264.320)	(382.129)	(1.987.922)	2.058
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler		79.296	114.639	596.376	(617)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(185.024)	(267.490)	(1.391.546)	1.441
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		40.242.194	(63.081.742)	(50.926.380)	(5.275.918)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		40.242.194	(63.081.742)	(50.926.380)	(5.275.918)
Ana Ortaklık Payları		40.242.194	(63.081.742)	(50.926.380)	(5.275.918)

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*Not 2-2.3)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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	Geri Alınan Paylar (-)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.870.310.833	--	(1.357.034)	33.461.581	325.771.130	70.587.152	2.410.373.662
Transferler	--	--	--	--	--	70.587.152	(70.587.152)	--
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	--	--	(42.986.665)	--	--	--	--	(42.986.665)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	(267.490)	--	--	(62.814.252)	(63.081.742)
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	(62.814.252)	(62.814.252)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	(267.490)	--	--	--	(267.490)
30 Haziran 2025 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.870.310.833	(42.986.665)	(1.624.524)	33.461.581	396.358.282	(62.814.252)	2.304.305.255
1 Ocak 2026 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.870.310.833	(5.520.460)	(1.802.564)	33.461.497	405.406.656	55.333.917	2.468.789.879
Transferler	--	--	--	--	--	55.333.917	(55.333.917)	--
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle	--	--	(27.308.525)	--	32.828.985	(32.828.985)	--	(27.308.525)
Meydana Gelen Artış (Azalış)	--	--	--	--	--	9.498	--	9.498
Geri Alınan Payların Satış İşlemleri Nedeniyle	--	--	--	--	--	--	--	--
Meydana Gelen Artış (Azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	(185.024)	--	--	40.427.218	40.242.194
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	40.427.218	40.427.218
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	(185.024)	--	--	--	(185.024)
30 Haziran 2026 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.870.310.833	(32.828.985)	(1.987.588)	66.290.482	427.921.086	40.427.218	2.481.733.046

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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) 1 Ocak - 30 Haziran 2026	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2025
Not			
İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
	Dönem Net Karı (Zararı)	40.427.218	(62.814.252)
	Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	56.661.342	66.152.892
	Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8 2.304.195	2.134.578
	Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(13.258.630)	(982.162)
	Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	4 51.723.490	11.371.710
	Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	(31.052.349)	--
	Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	(63.433.245)	(58.892.331)
	Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(63.433.245)	--
	Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	--	(58.892.331)
	Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	107.995.365	84.455.804
	Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	2.061.942	28.065.293
	Dönem Karı (Zararı) Mutabakatıyla İle İlgili Diğer Düzeltmeler	320.574	--
	İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(134.791.992)	16.809.912
	Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(6.138.428)	(2.754.518)
	İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)	16 (8.652.687)	(17.018.701)
	İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)	2.514.259	14.264.183
	Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(10.906.705)	17.312.542
	İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	16 (11.149.782)	10.810.932
	İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	243.077	6.501.610
	Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	--	(232.121)
	Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(660.061)	2.206.791
	Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	853.922	(833.347)
	İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	16 176.597	81.284
	İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	677.325	(914.631)
	Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	434.750	(220.647)
	Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(111.309.876)	1.793.628
	İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	16 (111.467.058)	--
	İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	157.182	1.793.628
	Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(7.065.594)	(462.416)
	Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(37.703.432)	20.148.552
	Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	(7.592.949)	20.937
	İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(45.296.381)	20.169.489
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
	Başka Fonların Paylarının Ediniminden/Satışından Nakit Girişleri/Çıkışları (-)	61.812.994	32.467.004
	Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(49.493)	(6.053.138)
	Alınan Faiz	1.989.689	(11.371.710)
	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	63.753.190	15.042.156
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
	İşletmenin Kendi Paylarını Geri Satın Alması veya Sermaye Azaltılmasıyla İlgili Nakit Çıkışları	(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)	(8.842.218)	(7.775.020)
	Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	(8.842.218)	(7.775.020)
	Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3 11.944.219	67.730.112
	Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	(1.801.362)	(6.020.389)
	DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3 1.300.639	53.934.703

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET 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).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları **28 Ağustos 2026** tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır.

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar ve TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standartları uyarınca, bağlı ortaklıkları üzerinde kontrol gücü olan şirketlerin finansal tablolarını konsolide olarak hazırlaması gerekmektedir. Bu ilişikteki finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanan bireysel (solo) finansal tablolardır.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi ile konsolide edilmemiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolarda Şirket'in bağlı ortaklığı maliyet değeriyle gösterilmiştir. Şirket'in bir diğer bağlı ortaklığı olan Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'ye ait payların tamamı, 11 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Metro Atlas Georgia JSC'ye satılmış ve söz konusu devre ilişkin tescil işlemleri 24 Nisan 2026 tarihinde tamamlanmıştır; bu nedenle Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığı değildir (Not 6).

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İşletmenin Sürekliliği

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca da, 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.

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).

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
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

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (yatırım amaçlı gayrimenkullere ait maliyetler hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

Yabancı Para İşlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklik 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.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Geçmiş Dönem Finansal Tablolarında Yapılan Düzeltmeler

Düzeltilmenin Niteliği

Şirket'in hisse senedi/borsa payı alım-satım işlemlerinden kaynaklanan tutarlar, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolarda, satış tutarlarının Hasılat içerisinde, ilgili alış/maliyet tutarlarının ise Satışların Maliyeti içerisinde brüt olarak sunulması suretiyle raporlanmıştır. Şirket 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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; Şirket'in 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. Şirket'in 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).

Hasılatın Yeniden Sınıflandırılması

Hasılat kaleminde önceki döneme kıyasla görülen azalış, Şirket'in 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, Şirket'in 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 Şirket'in 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, Şirket'in söz konusu üç aylık dönemde gerçekleşen faaliyetlerinin ekonomik gerçekliğini yansıtmaktadır; herhangi bir tutar, gerçekleşmemiş bir gider veya zarar olarak gelir tablosuna yansıtılmamıştır.

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

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

Yeniden düzenlenmiş finansal tabloların kalem bazında detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

	Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Yeniden Düzenlenmiş	Düzeltilme / Sınıflama Farkı	Önceden Raporlanan	Önceden Raporlanan 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	38.129.315	19.073.504	19.055.811	(159.220.766)	178.276.577	(140.147.262)
Satışların Maliyeti (-)	(2.904.321)	(1.276.115)	(1.628.206)	145.270.891	(146.899.097)	143.994.776
Brüt Kâr/Zararı	35.224.994	17.797.389	17.427.605	(13.949.875)	31.377.480	3.847.514
Genel Yönetim Giderleri (-)	(22.103.971)	(11.155.400)	(10.948.571)	12.890.365	(23.838.936)	1.734.965
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	194.100.111	80.094.160	114.005.951	68.662.271	45.343.680	148.756.431
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(149.565.875)	(99.956.779)	(49.609.096)	(49.024.438)	(584.658)	(148.981.217)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	57.655.259	(13.220.630)	70.875.889	18.578.323	52.297.566	5.357.693
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	92.547.881	92.547.881	--	(43.718.367)	43.718.367	48.829.514
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	--	--	--	25.625.257	(25.625.257)	25.625.257
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	150.203.140	79.327.251	70.875.889	485.213	70.390.676	79.812.464
Finansman Gelirleri (+)	--	--	--	(490.458)	490.458	(490.458)
Finansman Giderleri (-)	--	--	--	5.245	(5.245)	5.245
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	(1.780.557)	(38.372.089)	36.591.532	--	36.591.532	(38.372.089)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI	148.422.583	40.955.162	107.467.421	--	107.467.421	40.955.162
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	(107.995.365)	(90.489.996)	(17.505.369)	--	(17.505.369)	(90.489.996)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(20.812.003)	(20.252.550)	(559.453)	--	(559.453)	(20.252.550)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(87.183.362)	(70.237.446)	(16.945.916)	--	(16.945.916)	(70.237.446)
DÖNEM KÂRI/ZARARI	40.427.218	(49.534.834)	89.962.052	--	89.962.052	(49.534.834)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı						
Ana Ortaklık Payları	40.427.218	(49.534.834)	89.962.052	--	89.962.052	(49.534.834)
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
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	79.296	596.376	(517.080)	--	(517.080)	596.376
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(185.024)	(1.391.546)	1.206.522	--	1.206.522	(1.391.546)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	40.242.194	(50.926.380)	91.168.574	--	91.168.574	(50.926.380)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	40.242.194	(50.926.380)	91.168.574	--	91.168.574	(50.926.380)
Ana Ortaklık Payları	40.242.194	(50.926.380)	91.168.574	--	91.168.574	(50.926.380)

2.4 Netleştirme / Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarlar üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5 Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

i) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yürürlükte Olan Yeni Standartlar ile Mevcut Önceki Standartlara Getirilen Değişiklikler ve Yorumlar:

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır.

2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

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

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

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Doğaya Bağımlı Elektrik Atıfta Bulunan Sözleşmelere İlişkin Değişiklikler

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek Enflasyonlu Bir Sunum Para Birimine Kur Çevrimi;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.
- Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:
- Değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- Planlanan ilk uygulama tarihi ve
- Aşağıdakilerden biri:
- TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
- Bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

b. Diğer Kamuya Açık İletişimlerle Uyumun Değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

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

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;

1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

i) 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.

ii) Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e 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.

iii) 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 gelirin 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 kayıtlara alınmaktadır.

iv) 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

v) Gerçeğe Uygun Değeri Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal varlıklar Şirket'in 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, birinci seviye (aktif piyasada işlem gören borsa fiyatları), ikinci seviye (dolaylı gözlemlenebilir girdiler) ve üçüncü seviye (gözlemlenebilir olmayan girdiler) olmak üzere üç seviyeli hiyerarşi çerçevesinde belirlenmektedir.

vi) Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in maddi duran varlık kalemleri mali tablolarda maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kazanç veya kayıp, satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

vii) 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.

viii) Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, 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. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

ix) 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. Şirket, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

x) Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

xi) 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.

xii) Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

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

xiii) 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 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 kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden "Gerçeğe uygun değer yöntemi"ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip bağımsız bir değerlendirme şirketinin hazırlamış olduğu değerlendirme raporlarına istinaden değerlemektedir.

Şirket'in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

xiv) İlişkili Taraflar

Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan 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.

xv) Sermaye ve Temettüleri

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

xvi) Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlıklar ve Yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in 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. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

xvii) Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

xviii) *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.

xix) *Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları*

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

2.7 *Muhasebe Tahminleri*

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

Alacak/Borç İskontosu

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin mevcut verilere göre beklenen tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır.

Faydalı Ömür

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortismanla ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem Tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

Şüpheli Alacak Karşılığı

Şirket yönetimi vadesi geçmiş ve tahsilat riski taşıyan alacaklar ile dava ve icra aşamasındaki alacaklar için karşılık ayırmaktadır.

Dava Karşılıkları

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmekte ve Şirket yönetimi elindeki verileri kullanarak karşılık ayırmaktadır.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gayrimenkul Yatırımlarının Gerçeğe Uygun Değerinin Belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının gerçeğe uygun değeri SPK lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketince, çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Şirket, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortismanına tabi varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır. Yeniden değerlemeye bağlı olarak ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığının/yükümlülüğünün muhasebeleştirilmesinde, Şirket yönetimi ilgili varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının planlanmadığı varsayımını esas almıştır.

NOT 3 – 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
Banka	511.581	30.629
- Vadesiz Mevduat	511.581	30.629
Borsa Para Piyasası Varlıkları	770.000	11.883.184
Diğer Hazır Değerler	19.058	30.406
Nakit Akış Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	1.300.639	11.944.219
Borsa Para Piyasası Alacaklarından Faiz Tahakkukları	892	--
Toplam	1.301.531	11.944.219

30 Haziran 2026	Bağlanma Tarihi	Dönüştürme Tarihi	Faiz Oranı	Anapara Tutarı	Faiz Tahakkuku
Borsa Para Piyasası Alacakları	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
Borsa Para Piyasası Alacakları	31.12.2025	02.01.2026	39,95%	11.883.184
Toplam				11.883.184

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 kapanış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklardaki yatırımları aşağıda gösterilmiştir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	--	387.122.824
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.	629.663.861	629.663.861
Toplam	629.663.861	1.016.786.685

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 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	15.512.425
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 17)	12.352.593	3.371.832
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	--	12.140.593
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(328.074)	--
Şüpheli Ticari Alacaklar	19.029.699	--
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(19.029.699)	(9.626.334)
Toplam	12.024.519	5.886.091

Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
3 Aya Kadar	12.024.519	5.886.091
Toplam	12.024.519	5.886.091

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık Tutarı	(9.626.334)	(898.300)
Dönem İçinde Ayrılan İlave Karşılıklar	(10.855.156)	(8.940.044)
Dönem İçinde Yapılan Karşılık İptali (-)	--	--
Parasal Kazanç / (Kayıp)	1.451.791	212.010
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	(19.029.699)	(9.626.334)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	1.326.204	437.060
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 17)	358.420	172.305
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Ticari Borçlar	967.784	264.755
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(35.222)	--
Toplam	1.290.982	437.060

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
3 Aya Kadar	1.290.982	437.060
Toplam	1.290.982	437.060

NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	--	387.122.824
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.	629.663.861	629.663.861
Toplam	629.663.861	1.016.786.685

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.

Şirket'in 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'in bireysel finansal tablolarında maliyet değeriyle bağlı ortaklık yatırımı finansal durum tablosundan çıkarılmış olup, satıştan kaynaklanan kâr "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" (Bağlı Ortaklık Satış Karı) kalemi altında kâr veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yukarıda detayları verilen satış işleminin gerçekleştiği tarihi itibarıyla satışa konu olan bağlı **Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin** kayıtlı değeri, satış bedeli ve kar/zarar durumu aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklık Satış Karı/Zararı	24 Nisan 2026
Bağlı Ortaklık Maliyet Değeri	376.882.326
Satış Bedeli	466.982.053
Bağlı Ortaklık Satış Karı	90.099.727
Bağlı Ortaklık Satış Karı (30.06.2026 Tarihli Satın Alma Gücüne Göre Endekslenen Değer)	92.547.881

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. Şirket 3 Ekim 2025 tarihinde Metro Turizm Otelcilik'e %100 oranında iştirak etmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara hesap döneminde personeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

Metro Turizm Otelcilik'in rapor tarihi itibarıyla 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 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:

	30.06.2026	31.12.2025
Alınan Özkaynaklar	573.362.167	573.362.167
Satın Alma İçin 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme 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 değerlendirme 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 Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Şirket 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 değerlendirme raporlarını kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

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

Maliyetler	1 Ocak 2026			Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30 Haziran 2026
	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar		Bakiye
Samsun Otogar	668.876.265	--	--	--	668.876.265
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
Net Defter Değeri	1.654.703.316	--	--	--	1.654.703.316

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

Maliyetler	1 Ocak 2025			Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2025 (30 Haziran 2026'ya Endekslenmemiş Değer)	31 Aralık 2025
	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar			Bakiye
Samsun Otogar	709.537.111	--	--	(40.660.846)	568.000.000	668.876.265
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
Net Defter Değeri	1.708.091.233	--	--	(53.387.917)	1.405.150.000	1.654.703.316

Şirket'in gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen arsa ve binalarının gerçeğe uygun değerleri, gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme tekniklerini içeren üçüncü seviyede yer almaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET 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: 668.876.265 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 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 (Taşı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilek satış bürolarından oluşmaktadır.

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşı) 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2026			30 Haziran 2026
Maliyetler	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar	Bakiye
Binalar	102.206.625	--	--	102.206.625
Tesis, Makine ve Cihazlar	6.441.377	49.493	--	6.490.870
Taşıtlar	19.889.482	--	--	19.889.482
Demirbaşlar	3.386.584	--	--	3.386.584
Özel Maliyetler	720.417	--	--	720.417
Toplam Maliyet	132.644.485	49.493	--	132.693.978
Birikmiş İtfa Payları				
Binalar	31.002.679	1.092.843	--	32.095.522
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.322.984	201.055	--	4.524.039
Taşıtlar	13.036.270	891.684	--	13.927.954
Demirbaşlar	2.400.711	118.613	--	2.519.324
Özel Maliyetler	720.407	--	--	720.407
Toplam İtfa Payları	51.483.051	2.304.195	--	53.787.246
Net Defter Değeri	81.161.434			78.906.732

	1 Ocak 2025			31 Aralık 2025
Maliyetler	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar	Bakiye
Binalar	102.206.625	--	--	102.206.625
Tesis, Makine ve Cihazlar	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	2.044.137	--	31.002.679
Tesis, Makine ve Cihazlar	3.720.668	602.316	--	4.322.984
Taşıtlar	11.450.367	1.585.903	--	13.036.270
Demirbaşlar	2.168.503	232.208	--	2.400.711
Özel Maliyetler	720.407	--	--	720.407
Toplam İtfa Payları	47.018.487	4.464.564	--	51.483.051
Net Defter Değeri	79.457.728			81.161.434

NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**Karşılıklar**

Şirket'in 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/Ceza Gider Karşılıkları*	2.498.742	19.112.291
Toplam	3.840.212	19.441.179

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

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

(*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2021 tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Şirket 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. Şirket söz konusu idari para cezasına ilişkin dava açmış olup, hukuki süreç devam etmektedir.

Kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Dönem İçerisinde İzin Karşılığı Hareketleri:	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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

Ceza karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Dönem İçerisinde Dava/Ceza Karşılığı Hareketleri:	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	19.112.291	23.272.943
Dönem İçinde Ayrılan Dava Karşılıkları	--	1.332.027
Dönem İçinde İptal Edilen Dava/Ceza Karşılıkları	(13.731.138)	--
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(2.882.411)	(5.492.679)
Dönem Sonu	2.498.742	19.112.291

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

Dönem İçerisinde 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)
Aktüeryal (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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

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

Şirket'in A grubu 9.300 adet hissenin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. Şirket, "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.

Şirket'in 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

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.

Kar Dağıtım

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 dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Şirket 2026 yılı içerisinde temettü ödemesi gerçekleştirmemiştir.

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

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

NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Hasılat				
Kira Gelirleri	38.129.315	30.048.457	19.073.504	17.969.155
Toplam	38.129.315	30.048.457	19.073.504	17.969.155
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)	35.224.994	29.006.720	17.797.389	17.033.077

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 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	94.739.364	46.284.768	17.505.190
Kur Farkı Geliri	31.052.349	10.325.707	31.052.349	4.145.328
Vade Farkı Gelirleri	51.980.346	4.026.233	1.122.730	2.329.222
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	552.564	11.371.710	274.213	7.871.073
Teşvik Gelirleri	125.599	--	50.238	--
Diğer Gelirler	23.430	212.159	--	129.963
Toplam	194.100.111	120.675.173	80.094.160	31.980.776

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	--	(96.593)	--	(78.937)
Toplam	(149.565.875)	(75.968.887)	(99.956.779)	(903.790)

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

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

NOT 13 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerden 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	92.547.881	--	92.547.881	
Finansal Varlık Değerleme Karları	--	--	--	(201.098)
Toplam	92.547.881	--	92.547.881	(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)

NOT 14 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri 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	94.962.464	55.323.765
Maddi Duran Varlıklar	4.583.026	11.691.927
Stoklar	4.701.198	4.351.410
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	243.894.698	244.104.795
Ertelenmiş Gelirler	(33.106.171)	--
Sermaye Düzeltme Farkları	(298.900.966)	(283.236.315)
Geri Alınan Paylar	2.373.012	1.708.753
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	309.934	193.934
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(5.046.480)	(4.782.001)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(58.929.849)	(56.656.794)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(1.899.456)	(1.207.649)
Satışların Maliyeti	134.859	--
Genel Yönetim Giderleri	3.112.607	456.121
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.693.298)	(8.457.729)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	50.939.047	7.551.607
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(2.448.154)	--
Finansman Giderleri	1.720	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(1.780.557)	(28.062.377)

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

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

NOT 15 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar**

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları peşin ödenmiş vergilerden oluşmaktadır.

Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	384.110	452.329
Toplam	384.110	452.329

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. 2026 yılı dönem vergi giderinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

Şirket'in 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	20.812.003	1.992.416
Peşin Ödenen Geçici Vergiler	(522.788)	(1.992.416)
Ödenecek Kurumlar Vergisi	20.289.215	--

Bilançoda Yer Alan Ertelenen Vergi Varlık Yükümlülükleri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(107.085.929)	(23.511.405)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net	(107.085.929)	(23.511.405)

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Gelir Tablosunda Yer Alan Vergi Gelir/Giderleri				
Dönem Kârı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	(20.812.003)	(549.073)	(20.252.550)	(549.073)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(87.183.362)	(84.455.804)	(70.237.446)	(31.204.532)
Toplam	(107.995.365)	(85.004.877)	(90.489.996)	(31.753.605)

1 Ocak - 30 Haziran 2026 ve 2025 dönemleri itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıyan ertelenmiş vergi gelir gideri aşağıdaki gibidir:

	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 Vergi Gelir/Giderleri				
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	79.296	114.639	596.376	(617)
Toplam	79.296	114.639	596.376	(617)

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

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

Ertelenmiş Vergi

Şirket 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 muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi, varlıkların olduğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemlerde geçerli olacak kurumlar vergisi oranı üzerinden hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

Ertelenmiş Vergi Gelir/Giderinin Mutabakatı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	(23.511.405)	(6.558.196)
Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(87.183.362)	(18.691.960)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	79.296	190.943
Parasal Kazanç / (Kayıp)	3.529.542	1.547.808
Dönem Sonu	(107.085.929)	(23.511.405)

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	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	(333.125.507)	(55.073.826)	(99.937.653)	(16.522.148)
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
Proje Stokları	(26.661.655)	(25.860.613)	(7.998.497)	(7.758.184)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net	(356.953.091)	(78.371.349)	(107.085.929)	(23.511.405)

NOT 16 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Şirket'in 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)	40.427.218	(62.814.252)	(49.534.834)	(5.277.359)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Adedi	11.160.000.000	11.160.000.000	11.160.000.000	11.160.000.000
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	0,004	(0,006)	(0,004)	(0,000)

NOT 17 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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
	120.579.655	67.511.152

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Kısa Vadeli Alacaklar				
Ticari Alacaklar	12.352.593	--	3.371.832	--
Mepet Petro Petro ve Tesisleri San Tic A.Ş.	10.828	--	--	--
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	--
Diğer Alacaklar	--	499.064.402	--	--
Metro Atlas Georgia A.Ş.	--	498.034.402	--	--
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	--	1.030.000	--	--
Toplam	12.352.593	499.064.402	3.371.832	--
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(328.074)	(17.759.101)	--	--
Genel toplam	12.024.519	481.305.301	3.371.832	--

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Kısa Vadeli Borçlar				
Ticari Borçlar	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	90.900	--	--	--
Metro Turzim 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	--	73.250.010
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	--	196.625.000	--	73.250.010
Toplam	358.420	196.625.000	172.305	73.250.010
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(9.518)	(37.545.772)	--	--
Genel Toplam	348.902	159.079.228	172.305	73.250.010

	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 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

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

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

Ahşlar/Satışlar

1 Ocak - 30 Haziran 2026	Faiz Gelirleri	Kira Geliri
Metro Menkul Değerler A.ř.	-	515.822
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic.A.ř.	-	131.695
Avrasya Terminal İşletmeleri A.ř.	1.201.032	15.803.382
Anadolu Terminal Hizmetleri A.ř.	-	-
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.ř.	-	633.821
Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri San.Tic.A.ř.	7.768	1.580.338
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.ř.	-	382.442
Metro Yatırım Ortaklığı A.ř.	-	509.080
Metro Portföy Yönetimi A.ř.	-	384.338
Çarşamba Metro İnşaat Ve Terminal İşletmeleri A.ř.	178.046	2.633.897
Toplam	1.386.846	22.574.815

1 Ocak - 30 Haziran 2025	Kira Geliri	Adat
Metro Menkul Değerler A.ř.	356.057	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.ř.	337.070	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.ř.	483.220	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.ř.	1.080.291	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.ř.	460.020	--
Metro Portföy Yönetimi A.ř.	439.004	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.ř.	2.067.162	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.ř.	18.700.467	30.165
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.ř.	117.896	2.554.106
Toplam	24.041.187	2.584.271

1 Ocak - 30 Haziran 2026	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer
Metro Menkul Değerler A.ř.	158.034	314.208	79.007	69.796
Metro Portföy Yönetimi A.ř.	706.892	--	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic A.ř.	196.971	--	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.ř.	95.801	--	--	--
Av. Ahmet Pulatoğlu	454.347	--	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.ř.	--	--	--	58.516
Toplam	1.612.045	314.208	79.007	128.312

1 Ocak - 30 Haziran 2025	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer
Metro Menkul Değerler A.ř.	317.784	--	152.612	35.843
Av. Ahmet Pulatoğlu	332.452	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.ř.	400.143	--	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.ř.	--	96.056	--	--
Metro Turizm Seyahat Org.	--	--	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.ř.	--	303.767	--	--
Toplam	1.050.379	399.823	152.612	35.843

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 18 – KUR RİSKİ

Şirket'in 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. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

NOT 19 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 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; Şirket'in 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.

Şirket'in 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 20 – DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

EK NOT 21 – 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.

Şirket yönetimi, 31 Aralık 2025 tarihli bireysel 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; para ve sermaye piyasası araçları, ilişkili taraflardan alacaklar, iştirakler, gayrimenkuller, diğer varlıklar ve özkaynak kalemlerinin hatalı sınıflandırıldığını 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 belirlenmiştir. Şirket, söz konusu hataların etkisini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" uyarınca, her bir finansal tablo kalemi bazında geriye dönük olarak muhasebeleştirilmiş ve 31 Aralık 2025 tarihli portföy sınırlama tablosunu yeniden düzenlemiştir. Yapılan düzeltme bir sınıflandırma düzeltmesi niteliğinde olup, toplam varlıklar, toplam kaynaklar, net dönem karı/zararı ve diğer kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla önceden "İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)" kalemi altında raporlanan 1.016.786.685 TL, niteliğine uygun olarak İştirakler, Gayrimenkuller/Gayrimenkule Dayalı Projeler/Gayrimenkule Dayalı Haklar, Diğer Varlıklar ve Para ve Sermaye Piyasası Araçları kalemlerine yeniden sınıflandırılmıştır. Bu kapsamda; "Para ve sermaye piyasası araçları" kalemi 133.992.237 TL'den 133.931.202 TL'ye, "Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar" kalemi 1.685.875.364 TL'den 2.144.202.134 TL'ye (bu artışın 387.122.824 TL'lik kısmı, yukarıda belirtildiği üzere daha önce ayrı izlenen yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar tutarının bu kaleme dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır), "İştirakler" kalemi 0 TL'den 629.663.861 TL'ye ve "Diğer Varlıklar" kalemi 89.558.550 TL'den 18.415.639 TL'ye yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca, özkaynaklar içerisinde raporlanan 15.674.271 TL, niteliğine uygun olarak Diğer Kaynaklar kalemine sınıflandırılmıştır. Portföy Sınırlama Tablosunun 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 Şirket'in 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.

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 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul	Md.24/(b)	124.438.269	133.992.237	(61.035)	133.931.202
B	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	1.685.875.364	458.326.770	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	1.016.786.685	(1.016.786.685)	--
	Diğer Varlıklar		24.211.469	89.558.550	(71.142.911)	18.415.639
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	3.015.605.367	2.926.212.836	--	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	403.268.819	--	403.268.819
I	Özkaynaklar	Md.31	2.481.733.046	2.484.464.150	(15.674.271)	2.468.789.879
	Diğer Kaynaklar		136.376.143	38.479.867	15.674.271	54.154.138
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	3.015.605.367	2.926.212.836	--	2.926.212.836

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ÖZET 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
A1	Para Ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--	--	--
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller,	Md.24/(d)	--	--	--	--
B1	Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	387.122.824	--	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

	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)	Md.22/(e)	0%	0%	0%	0%	≤%10
2	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	Md.24/(a), (b)	58%	58%	16%	73%	≥%51
3	Kapsamındaki Şirketler (B+A1)/D)						
3	Para Ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	25%	5%	22%	26%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0%	13%	0%	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	Md.31	16%	16%	0%	16%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat / Özel Cari-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