

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 28 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına 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 vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

BD Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Turgut ALBAŞ
İstanbul, 28 Ağustos 2026



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01.01.2026-30.06.2026
HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2026 YILI 6 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2026 – 30.06.2026

Ortaklığın Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü **343593** sicil no

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

Merkez Adresi : Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/Şişli/İSTANBUL
Şubeler : Şubemiz Bulunmamaktadır.

Telefon No : 0212 344 12 88
Faks No : 0212 344 12 86

İnternet Adresi : www.avrasyagyo.com.tr

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Ortaklık, yatırımlarını küresel anlamda da büyötmeyi hedefleyerek, 06.01.2017 tarihinde Gürcistan'da kurulmuş olan "Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi"nin tüm paylarını satın almıştır. Akabinde "13.04.2020 tarihinde Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC" şirketine %100 oranda iştirak etmiştir. Bağlı ortaklık konumunda olan iki şirketin birleşme işlemlerini gerçekleştirmiş ve yeni şirket ünvanını "Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC" olarak değiştirmiştir.

Ortaklık, 11.03.2026 tarihinde stratejik hedeflere ulaşılması, finansal yapının güçlendirilmesi, kaynakların daha verimli alanlara yönlendirilmesi amacıyla Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin satışına karar vermiş ve satışa dair tescil işlemlerini 24.04.2026 tarihinde gerçekleştirmiştir.

04.11.2025 tarihi itibari ile şirket, Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi'nin tüm paylarını satın alarak portföyüne dahil etmiştir.

2- ORGANİZASYON YAPISI



3- ŞİRKETİN YÖNETİM VE DENETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER İLE KOMİTELER HAKKINDA BİLGİ

Yönetim Kurulu	Görevi	Görev Süresi
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan	14.05.2026 – 14.05.2029
*Orbay Sabri TUNA	Başkan Vekili	14.05.2026 – 14.05.2029
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Üye	14.05.2026 – 14.05.2029
Ahmet SERPİL	Üye	14.05.2026 – 14.05.2029
*Yunus KAYA	Üye	14.05.2026 – 14.05.2029

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık süre için seçilmişlerdir.

*14.05.2026 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı ile Yönetim Kurulu Başkan vekili Ceren DEŞEN ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Hasan Tuncay EROL görevlerinden istifa etmişlerdir. Orbay Sabri TUNA başkan vekili, Yunus KAYA ise bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Üst Yönetim

Şirket genel müdürü Sn. Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU, görevine 01.10.2023 tarihi itibarıyla başlamış olup, görevini sürdürmektedir.

Denetim Kurulu

Bağımsız Denetim Şirketi : BD Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

Yunus KAYA Başkan
Ahmet SERPİL Üye

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite üç ayda bir toplanmaktadır. Denetimden sorumlu komite 2026 yılının ilk iki çeyreğinde 3 kere toplanmıştır.

Denetimden sorumlu komite tarafından muhasebe belge ve kayıt düzeni, Şirket varlıkları, faaliyetlere ilişkin amaç ve ilkelere uyum, ana sözleşme ve mevzuatlarca belirlenmiş olan kurallara ve yasaklara

uyumun olduğunun tespiti gerçekleştirilir ve Seri II No.14.1 sayılı tebliğ uyarınca mali tablolar kontrol edilir. Yapılan toplantılarda alınan kararlar yönetim kurulu başkanlığına iletilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Ahmet SERPİL	Başkan
Yunus KAYA	Üye
Sevgi CENGİZ SIYIRAN	Üye

Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi

Kurumsal Yönetim Uyum komitesi en az yılda bir kez toplanır. Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Yunus KAYA	Başkan
Ahmet SERPİL	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirket faaliyetlerinde karşılaşılabilecek, her türlü risk unsurlarını etki ve olasılık sıralamasına göre tespiti, yönetilmesi ve düzeltilmesi amacıyla izler. Risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunarak yardımcı olur.

Risk, iç kontrol sistemlerinin şirkete entegrasyonu ve etkinlik kazandırılmasında önceliklerin tespitini ve takibinin yapılması, Şirketin karlılığını ve faaliyetlerindeki etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak, Risk yönetimi kapsamında risk unsurlarının kontrol edilerek uygunluk açısından Yönetim Kuruluna raporlama yapılmasının sağlanması, Risk yönetim sürecine risk takibi yapılacak bölümlerin belirlenmesi, uygulamaya konulması, uygulanan risk takibi bölümlerinin düzenli olarak gözden geçirmek, gerekli görülmesi halinde değişiklikler yapmak, Şirket sermayesinin Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıksız kalıp kalmadığına ilişkin gerekli kontrollerin ve risk görülmesi halinde takibinin yapılması, Komite kendi yetki ve sorumluluğu dahilinde hareket eder ve Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur, nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu en az yılda bir kez risk yönetim sistemlerini gözden geçirir.

Yönetim Kurulu'nun Komitelerin Etkinliğine İlişkin Deđerlendirmesi

Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve çalışma esaslarında belirtilen konularda görev ve sorumluluklarını yerine getirmişler ve çalışmaların etkinliği için gerekli görölen sıklıkta toplanmaya özen göstermişlerdir. Komiteler yaptıkları çalışmalar hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmişlerdir.

3.1- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ HAKKINDA BİLGİLER

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU– Yönetim Kurulu Başkanı

1990 Yılında İstanbul’da doğan Çiğdem Öztürk Pulatoğlu, 2014 yılında İngiltere’de City University London Sosyal Bilimler Fakültesi, Ekonomi Bölümü’nden mezun oldu. 2016 yılında ise aynı üniversitenin Cass Business School Management Bölümü’nde Master of Science programını tamamladı.

2015-2017 yılları arasında Metro Mali ve Ticari Yatırımlar Holding A.Ş. ,Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş. ve Metro Travel Seyahat Organizyon A.Ş’de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olup aynı dönemler içinde Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Ticaret A.Ş, Metro Grup Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş ve Pita İkram ve Gıda Ürünler Tic. A.Ş.’de yönetim kurulu başkanı olarak görev yapmıştır. 2015-2021 tarihleri arasında Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de yönetim kurulu üyeliği görevlerini tamamlamış olup Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de 09.06.2021 tarihi itibari ile Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş’de 12.07.2021 tarihi itibariyle yönetim kurulu başkanı olarak atanmıştır.

03.05.2018 de Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş ‘de Yönetim Kurulu Başkan vekili olarak görevine başlamış olup 16.09.2019 tarihinde görevini sonlandırmıştır.12.07.2021 tarihi itibariyle Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş ‘de yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmektedir. 01.10.2023 tarihi itibariyle Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de genel müdürlük görevini üstlenmiştir.

Ceren DEŞEN – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1990 yılında doğan Ceren DEŞEN, yükseköğretimini Bahçeşehir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümü ana dalında tamamlamıştır. Mesleki kariyerine Koç Sistem ve Teknosa Merkez’de başlamıştır. 2013-2014 yılları arasında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de muhasebe bölümünde kariyerine devam etmiş olup, 2014-2019 yılları arasında kendi butik markasının işletmesini sürdürmüştür.

2018-2021 yılları arasında Avrasya Petrol ve Turistik Yatırımlar A.Ş’de Yatırımcı ilişkileri bölüm yöneticisi olarak görev yapmıştır. 2016-2021 yılları arasında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticiliği görevlerini tamamlamıştır.

2018-2021 yılları arasında Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticiliği yapmıştır. 2020-2021 yıllarında Metro Portföy Yönetimi A.Ş’de yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. 2021-2025 yılları arasında Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yönetim Kurulu Üyelik görevini icra etmiştir.

Güncel olarak Metro Menkul Değerler A.Ş’de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve İç Kontrol Denetim Sorumlu Yönetim Kurulu üyesi, Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür olarak görevlerini sürdürmektedir.

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU

1986 yılında İstanbul'da doğan Fatma Öztürk Gümüştü, 2008 yılında Fatih Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 2014 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans programını tamamladı. 2019 yılında ise Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İnsan Kaynakları Yönetimi Yüksek Lisans Programını tamamlamıştır. İstanbul Ticaret Üniversitesinde Muhasebe ve Denetim üzerine doktora eğitimine devam etmektedir.

Fatma Öztürk Gümüştü aynı zamanda ; Metro Ticari Ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.-Yönetim Kurulu Üyesi, Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.-Yönetim Kurulu Başkanı, Metro Travel Seyahat Organizasyon A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı, Vanbes Besicilik Sanayi ve Tic. A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı, Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi, Metro Menkul Değerler A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi, Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Yunus KAYA – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

01 Ağustos 1978 tarihinde Trabzon'un Of ilçesinde doğan Yunus Kaya, ilk ve orta öğrenimini tamamladıktan sonra 1995 yılında Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nde lisans eğitimine başlamış ve 1999 yılında mezun olmuştur. Daha sonra Hacettepe Üniversitesi HÜFAM Borsa Okulu'nda lisans sonrası eğitim programını tamamlayarak sermaye piyasaları alanındaki uzmanlığını geliştirmiştir.

Meslek hayatına 2003 yılında Anadolu Finans Kurumu'nda Fon Yönetimi Memuru olarak başlayan Kaya, burada edindiği deneyimlerin ardından 2005 yılında Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye katılmış ve araştırma uzmanı olarak görev yapmıştır. Daha sonra aynı kurumda araştırma bölüm sorumluluğu görevini üstlenmiş, yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi alanlarında önemli çalışmalara imza atmıştır.

2014 yılında Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'de yurtiçi satış müdür yardımcısı olarak görev alan Yunus Kaya, takip eden dönemde portföy aracılığı müdür yardımcılığı ve varlık yönetimi müdür yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. Kariyerine 2017 yılında Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de bireysel portföy yöneticisi olarak devam etmiş, aynı kurumda araştırma müdürlüğü görevini de üstlenmiştir.

2022 yılında Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret A.Ş.'de yönetim danışmanı olarak görev alan Kaya, stratejik yönetim, yatırım süreçleri ve kurumsal yönetim alanlarında çalışmalar yürütmüştür. Şubat 2025 itibarıyla Albayrak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdür olarak görev yapmaya başlamış olup, hâlen bu görevini sürdürmektedir.

Yaklaşık yirmi üç yıllık meslek hayatı boyunca sermaye piyasaları, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi, finansal analiz, kurumsal yönetim ve stratejik planlama alanlarında önemli deneyimler kazanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU'NA

YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK ÜYELİK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.6 numaralı ilkedeki "bağımsız üye" kriterlerin tamamını taşıdığımı, bu kriterlerin bir kısmını dahi kaybettiğim zaman şirketi bu konuda yazılı beyan ile bilgilendireceğimi kabul ve beyan ederim

Yunus KAYA
13.11.2013

Ahmet SERPİL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1949 yılında Kayseri'de doğan Ahmet SERPİL, Ankara Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisinde inşaat mühendisi olarak yükseköğrenimini tamamlamıştır. 1974-1976 yılları arasında İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü bölümünde ofis mühendisi olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1977-1978 yılları arasında Orba İnşaat Ltd. Şti' de Saha Mühendisi, 1978-1981 yıllarında Durusel Şirketler Grubu'nda Şantiye şefi, 1981-1985 yıllarında Enka ve Kutlutaş birliğeyle Libya'da ve 1985-1988 yılları arasında Suudi Arabistan'da gerçekleştirilen konsept projelerde teknik müdür, 1988-1991 yılları arasında Enka İnşaat A.Ş.'nin Irak'ta başlayan Baraj İnşaatında şantiye şefi olarak görevlerini tamamlamıştır.

1991-1993 yılları arasında İnfar İnşaat A.Ş.'de Şantiyeler Koordinatörü görevini üstlenmiştir. 1993-1994 yılları arasında Unika İnşaat ve Malzeme A.Ş.'de hissedar ve genel müdür olarak görevini sürdürmüştür. 1994-1997 yıllarında Jetpa İnşaat A.Ş.'de inşaat proje müdürü, 1997-1999 yılları arasında Hasyapı İnşaat A.Ş.'de genel koordinatör, 1999-2001 yıllarında Ayhanlar İnşaat A.Ş.'de hissedar ve genel müdür, 2001-2005 yıllarında Ark İnşaat A.Ş.'de proje müdürü olarak görev yapmıştır. 2005-2013 yıllarında birçok markanın proje geliştirme ve inşaat işlerini tamamlamış olup güncel olarak inşaat ve gayrimenkul sektöründe çeşitli firmalara proje geliştirme ve yatırım danışmanlık hizmeti vermeye devam etmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU'NA

YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK ÜYELİK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.6 numaralı ilkedeki "bağımsız üye" kriterlerin tamamını taşıdığımı, bu kriterlerin bir kısmını dahi kaybettiğim zaman şirketi bu konuda yazılı beyan ile bilgilendireceğimi kabul ve beyan ederim

Ahmet Serpil

13.11.2013

3.2- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE DENETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİ VE SINIRI

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket esas sözleşmesinin 14'nci maddesinde belirtilen yetkilere sahiptir. Esas Sözleşmemizin 23.maddesi denetçilerin niteliklerini ve görevlerini Türk Ticaret Kanunu 397- 406.maddeleri çerçevesinde yapacaklarını belirtmektedir.

3.3- YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz Yönetim Kurulu 01.01.2026-30.06.2026 dönemi içerisinde 20 kez toplanmıştır.

4-ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir:

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

4.1- ŞİRKETİN SERMAYESİ, SERMAYENİN %10'UNDAN FAZLASINA SAHİP ORTAKLAR:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL, çıkarılmış(ödenmiş) sermayesi ise 111.600.000 TL'dir.

Kayıtlı sermaye tavanı izninin geçerlilik süresinin 2026 yılı sonunda dolacak olması nedeniyle mevcut kayıtlı sermaye tavanı süresi 5 yıl (2026-2030) daha uzatılmıştır. Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurul'undan onay alınmıştır. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 12.05.2026 gün ve 122130304 sayılı yazısı izniyle karar, ortakların onayına sunulmuştur.

	<u>Adedi(TL)</u>	<u>Oran</u>
A Grubu Paylar	9.300	0,01%
B Grubu Paylar	111.590.700	99,99%
Toplam	111.600.000	100 %

Şirketimiz sermayesinin 30.06.2026 tarihi itibariyle %10'undan fazlasına sahip Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.'dir. Ortaklık yapısı bölümünde oran ve adet bilgileri paylaşılmıştır.

4.2- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin A Grubu payları imtiyazlı pay olup, 9.300 TL nominal değerli imtiyazlı payı bulunmaktadır. İmtiyazlı pay sahibi ise Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'dur.

(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 Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

5- YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE PERSONEL SAYISI İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1 - YÖNETİM KURULU

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan
Orbay Sabri TUNA	Başkan Vekili
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Üye
Ahmet SERPİL	Üye
Yunus KAYA	Üye

5.2 - İDARİ FAALİYETLER VE SONUÇ

Şirketimiz genel müdürlük görevine 01.10.2023 tarihinde Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU atanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibariyle çalışan personel sayısı 9 kişidir (31.12.2025: 8 kişi).

5.3 – ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 30 Haziran 2026	01 Ocak – 30 Haziran 2025
Üst Düzey Yöneticilere Ödenen Brüt Ücretler	4.886.724	5.282.924

5.4 - PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur. Şirketin 30.06.2026 tarihi itibariyle 9 personeli mevcuttur. Personele maaş + yemek ücreti verilmekte olup, iş kanununda yer alan sosyal haklardan doğum izni, ölüm izni, evlilik izni ve yıllık izin verilmektedir. Bunun dışında sağlanan herhangi bir hak bulunmamaktadır.

6-YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

7-GENEL KURUL

2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantı çağrısı 17.04.2026 tarihinde yapılmıştır. Genel kurul 14.05.2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul'a ilişkin tüm bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformunda yatırımcılara duyurulmuştur.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1607370>

8- İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi

Şirketimiz, 04.11.2025 tarihinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi'nin (Metro Turizm) tüm paylarını 449.737.671TL bedel ile satın almıştır.

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi'nin 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.

9-İŞLETMENİN PERFORMANSINI ETKİLEYEN ANA ETMENLER, İŞLETMENİN FAALİYETTE BULUNDUĞU ÇEVREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER, İŞLETMENİN BU DEĞİŞİKLİKLERE KARŞI UYGULADIĞI POLİTİKALAR, İŞLETMENİN PERFORMANSINI GÜÇLENDİRMEK İÇİN UYGULADIĞI YATIRIM VE TEMETTÜ POLİTİKASI

Gayrimenkul, inşaat ve buna bağlı alt sektörleri, ekonominin en önemli itici güçlerindendir. İnşaat sektörü genel olarak makro ve mikro ekonomik koşullardan yüksek oranda etkilenmekte olup, koşullarda meydana gelebilecek değişiklikleri de en fazla hisseden sektörlerden biri konumundadır. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel ekonomik gelişmeler, gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin iyi analiz edilmesi gerekmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu ([TÜİK](#)) resmi verilerine göre, 2026 yılının ilk 6 ayında (Ocak-Haziran dönemi) Türkiye genelinde **699.516 adet konut** satışı gerçekleşti. Toplam konut satışları, yüksek faiz ve finansman koşullarının etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 oranında geriledi.

Yılın ilk yarısı genel olarak durgun geçse de, Haziran ayında Kurban Bayramı takvim etkisi ve baz etkisinin de katkısıyla güçlü bir toparlanma yaşandı.

- Haziran Ayı Toplam Satış: 129.979 adet (Geçen yılın Haziran ayına göre %15,8 artış).
- Haziran İpotekli Satış: 25.993 adet (Yıllık %72,1 gibi rekor bir artış).
- Piyasa Payı: Haziran ayında satılan konutların %33,4'ünü ilk el (43.406 adet), %66,6'sını ise ikinci el konutlar (86.573 adet) oluşturdu.

Fiyat ve Kira Endeksleri yönünde değerlendirme de ise Türkiye genelinde konut m2 satış fiyatları nominal bazda artışını sürdürerek Haziran ayı itibariyle ülke ortalamasında 46.192TL seviyesine ulaştı. Enflasyondan arındırılmış reel fiyatlarda ise yatay/yavaşlayan bir seyir izlendi.

Yeni kiralanan konutlarda fiyatlar nominal olarak yıllık %30,4 oranında artarken, enflasyon karşısında reel olarak %1.70 düşüş gösterdi. Büyükşehir kira artışlarında ise İstanbul %36,7 oranında birinci sırada yer almıştır. Ankara'da %33,8, İzmir'de ise %30,2 yıllık artış oranları gözlemlenmiştir.

2026 yılının ilk altı ayına ilişkin resmi veriler, Türkiye gayrimenkul piyasasında enflasyona karşı direnç ve kamu destekli denge arayışı süreçlerinin eş zamanlı olarak yaşandığını ortaya koymaktadır. Bu dönemde reel fiyatlardaki gerileme ve seçici kredi kampanyaları piyasayı dengelerken, yatırımcı eğilimleri arsa ve ticari mülklere yönelmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile [TÜİK](#) resmi verilerine göre, 2026'nın ilk 6 ayında (Ocak-Haziran dönemi) Türkiye'de konut dışı gayrimenkul (arsa, tarla, ticari mülk) verileri;

- **Toplam Gayrimenkul Satışı:** Yılın ilk yarısında konut, arsa, tarla ve iş yeri dahil olmak üzere toplam 1.268.950 adet gayrimenkul el değiştirmiştir.
- **Konut Dışı Payı:** Satılan mülklerin 699.516 adedi konut iken, geri kalan 569.434 adedini arsa, arazi, tarla ve ticari mülkler oluşturdu.
- **Arsa Yatırım Trendi:** Konut fiyatlarının doygunluğa ulaşması ve yüksek kredi faizleri nedeniyle yatırımcı rotasını toprağa çevirdi. Toplam gayrimenkul satışları içerisinde arsa ve arazi satışlarının payı %40 barajına ulaşmıştır.

10-KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen “Kar Dağıtım Politikamız” aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

1) Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karından varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

a) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

b) Birinci Temettü: Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) İkinci Temettü: Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

ç) İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

d) Yasa hükmüyle ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

2) Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabilir karın tespitinde indirim konusu edilebilir. Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesine yönelik mahsup işleminin, ilgili yıl genel kurul toplantısında kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinin görüşülmesinden önce karara bağlanması zorunludur.

3) Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında mevzuatı ve piyasa koşullarını dikkate alır. Buna göre kar dağıtımında; Şirketin büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirketin öz sermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri ve nakit akımları dikkate alınır. Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu'nun zorunlu kıldığı oranından az olmamak üzere, Şirketin piyasa değerini olumsuz etkilemeyecek oranda kar payı dağıtmayı politika olarak belirler.

4) Dağıtılacak kar; 3. madde göz önünde bulundurularak prensip olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu mali tablolar dikkate alınarak ve pay sahipleri ile Şirket çıkarları arasında hassas denge korunarak, Yönetim Kurulu teklifi ile Genel Kurul tarafından belirlenir. Ancak kar dağıtımı ile ilgili mevzuatların ve SPK ilke kararlarının herhangi bir yaptırımı mevcut ise, dağıtımı yapılacak karda bu hususlar ayrıca dikkate alınır.

5) Genel kurul tarafından yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir dönem karından daha fazla temettü dağıtılmasına karar verilmesi halinde olağanüstü yedek akçeler, geçmiş yıl karları gibi yasal kayıtlarda yer almayan ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların da kar dağıtımında kullanılmasına karar verilmesi mümkündür.

6) SPK mevzuatı ile belirlenen asgari temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit olarak dağıtılır. Asgari temettü tutarından daha fazla kar dağıtımına karar verilmesi halinde kalan tutar, ortaklığın sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi dağıtımı şeklinde yapılabilir.

7) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin tamamı hamiline olup hisse başına düşen kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar Payının, pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. Ancak kar payının en geç 5. ayın sonuna kadar ödenmesine özen gösterilir.

8) Bedelsiz hisse senedi dağıtımlarında mevzuatta belirtilen düzenleme ve ilkelere uyulur. Bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

9) Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem kârının" 1'inci maddeye göre hesaplanan tutardan düşük olması durumunda, iş bu madde kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârı dikkate alınır.

10) Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre net dağıtılabilir dönem kârı oluşmaması halinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve UFRS ile uyumlu mali tablolarda "net dağıtılabilir dönem kârı" hesaplanmış olsa dahi, kâr dağıtımı yapılmaz.

11) Hesaplanan “net dağıtılabilir dönem kârı”, çıkarılmış sermayenin %5’inin altında kalması durumunda kâr dağıtımı yapılmayabilir.

12) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu, pay sahiplerinin bilgisine sunar.

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

14) Kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, kâr payının ödenme zamanı genel kurulca alınan kararlar dahilinde belirlenir.

15) Kâr dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisi, şekli ve içeriği Kurulca belirlenen kâr dağıtım tablosu ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanır.

16) İlgili mevzuat hükümleri ile şirketin esas sözleşmesinde uyumsuzluk olduğunda ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uygulama yapılır.

17) Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına yönetim kurulu üyelerine personeline ve 3. kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz. Bu madde ile ilgili yönetim kurulu kararı alınırken ana sözleşme ilgili maddeye göre hareket edilir.

18) Yönetici ve çalışanlara kar payı dağıtımı söz konusu olması halinde bunun miktarı ve ödeme şekli Yönetim Kurulu’na belirlenir ve pay sahiplerinin bilgisine sunulur.

19) Ortaklara dağıtılacak birinci temettünün azalmamasını teminen, Sermaye Piyasası Kanunu’nun 19. maddesinin 5. fıkrası gereği ilgili mali yıl içinde yapılan bağışlar birinci temettüye esas net dağıtılabilir dönem karının matrahına eklenmesi ve birinci temettünün bu matrah üzerinden hesaplanması ilkesine göre hareket edilir.

20) Kar dağıtımlarında Sermaye Piyasası Kanunu’nun 19. Maddesine, Sermaye Piyasası Kurulu’nun tebliğ hükümlerine ve ilke kararlarına uyulur.

21) Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu’nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur

22) Genel Kurulca onaylanan Kar Dağıtım Politikası Şirketin internet sitesinde yayınlanır.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır.

11- İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarak Şirketimizin ana finansman kaynağı kendi özsermayesi olup, gerektiği durumlarda banka kredisi de finansman kaynağı olarak tercih edilebilmektedir.

01.01.2026-3.0.2026 dönemleri arasında şirketin aktif banka kredisi bulunmamaktadır. Riskin erken saptanma komitesi, dönemsel olarak karşılaşılabilecek muhtemel riskleri tespit etme üzerine çalışmalarını sürdürmektedir.

12-FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR

Herhangi bir husus bulunmamaktadır.

13-ŞİRKET PORFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ



2006 yılında inşa edilen Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, toplam 4 kattan oluşmakta olup, 19.200- m2 kapalı alana sahiptir. Otogar binasının bulunduğu 22 parsel 9.021,85m2 yüzölçümüne sahiptir. Terminal binasına ek olarak, 4.386 m2 Hususi Araç ve Minibüs Otopark Alanı, 5.234 m2 yeşil alan ve 33.195 m2 Terminal Otobüs Giriş Kapısı, Otobüs Yanaşma, Otobüs Park alanından oluşmaktadır.

31.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda; 33.195 m2'ye sahip 19 parsel nolu arsa 105.000.000-TL+KDV, 4.385 m2'ye sahip 21 parsel nolu arsa 19.300.000-TL+KDV, 5.233 m2'ye sahip 24 parsel nolu arsa 23.000.000-TL+KDV ve 22 parsel nolu otobüs terminalinin arsa ve bina değeri 355.000.000-TL+KDV olarak belirlenmiştir.

Terminalin mevcut kiracısı Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.'nin, aylık kira bedelinin 01.04.2026 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 4.000.000 TL+ KDV olarak revize edilmesine karar verilmiştir.

SAMSUN İLKADIM İKİ ADET AKARYAKIT İSTASYONU

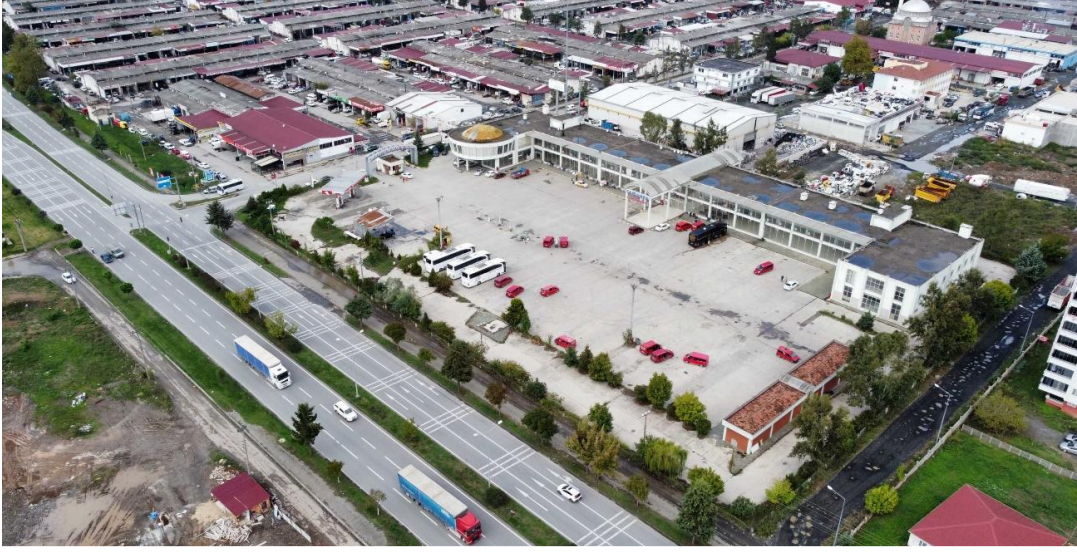


Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran mahallesinde bulunan 5.880 m² yüzölçümüne sahip 18 no'lu parsel ve 2.069 m² yüzölçümüne sahip 20 nolu parsel akaryakıt ve servis istasyonu vasıflıdır. 18 no'lu parselin giriş ve çıkışı Samsun İlkadım Otogarı'nın içerisinde yer almaktadır. 3.300 m²'lik saha betonuna sahip istasyon 95 m² kullanım alanına sahiptir. 20 parsel üzerinde bulunan akaryakıt istasyonunun cadde üzerinden giriş ve çıkışı vardır. 1.500 m² saha betonu vardır.

31.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda 18 no'lu parsel üstünde bulunan akaryakıt istasyonunun piyasa değeri 41.000.000-TL+KDV, 20 no'lu parsel üstünde bulunan akaryakıt istasyonunun değeri 25.000.000-TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

İki akaryakıt istasyonu, Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.'ye aylık 250.000-TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI



Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Yeşilırmak Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 adresinde yer alan 5.111,96 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmıştır.10.136,35 m2 kapalı alana sahip Samsun - Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ile otogarin bütünleyici unsurları olan 9.235,-m2 yüzölçümüne sahip Park Alanı ile 6.742,-m2 12 yüzölçümüne sahip Otopark Alanı üzerinde yer alan, ilçe minibüs terminali, iç yolları otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkını içerir.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2025 tarihi piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogari ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 170.000.000-TL+KDV olarak belirlenmiştir.

Şehirlerarası Otobüs Terminali, aylık 500.000-TL+KDV kira bedeli ile Çarşamba Metro İnşaat ve Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.

SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ



Üzerinde Samsun – Havza Terminali’nin konumlandığı değerleme konusu gayrimenkul 10.312,44 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış 2 katlı betonarme otogar binası vasıfıdır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m² kapalı alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2025 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali’nin toplam değeri 110.000.000-TL+KDV’dir. Gmm Ulaşım Turizm Sanayi ve Tic.Ltd. Şti.’ye aylık 835.000-TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM



İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi'nde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksi, 720 m2 kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur. Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2025 tarihli piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 no'lu bağımsız bölüm için 150.000.000-TL+KDV değer takdir edilmiştir.

187 no'lu bağımsız bölümün 70m2'si Metro Menkul Değerler A.Ş.'ye 01.03.2026 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 100.000-TL+KDV bedelle, 95m2'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 01.03.2026 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 120.000-TL+KDV bedelle, 95m2'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 03.05.2025 tarihinden itibaren aylık 120.000-TL+KDV bedelle ve 95m2'si kısmı Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'ye aylık 52.820-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 355 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan bölüm Şirket Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

ANTALYA/ALANYA D-1, D-3 ve R3 NOLU MESKENLER



Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı Gökay Sitesi 21 adet 3 katlı betonarme bloktan ve blok harici çevre düzenlemesinden oluşmaktadır. D Blok 1 no'lu daire 150 m2, D Blok 3 no'lu daire 142 m2, R Blok 3 no'lu daire 142 m2 alana sahiptir.

2025 yılsonu değerleme raporunda, R3 Blok 6.100.000-TL+KDV, D3 Blok 6.100.000-TL +KDV, D1 Blok 5.800.000-TL+KDV olarak değerlendirilmiştir.

D3 ve R3 Bloklar, Avrasya Petrol Turistik Tesisler ve Yatırımlar A.Ş.'ye aylık toplam 60.000-TL+KDV bedel ile kiraya verilmiştir. D1 blok ise Bimal İnşaat'a aylık 32.000-TL+KDV olarak kiraya verilmiş olup, 31.03.2026 tarihi itibari ile kira feshi gerçekleştirilmiştir.

***İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DELİYUNUS KÖYÜ TÜRKMEN MEZARLIĞI
MEVKİİNDE BULUNAN 261 VE 944 NOLU PARSELLER***



İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Deliyunus Köyü Türkmen mezarlığı mevkiinde bulunan 261 ve 944 nolu parsellerden oluşmaktadır. 261 nolu parsel 11.534,42 m², 944 nolu parsel 17.227 m²'dir.

261 nolu parsel üzerinde silindir şeklinde 5 adet tek katlı ve bir adet iki katlı olmak üzere altı adet yapı mevcuttur. Tek katlı betonarme tarzda 5 adet tek tip yapılar yaklaşık toplam brüt; 400 m² alanlıdır. İki katlı yapı yaklaşık brüt; 230 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel ve üzerinde yer alan yapılar hali hazırda otel olarak kullanılmaktadır. 944 nolu parsel silindir şeklinde iki katlı ve tek katlı olmak üzere iki adet yapı mevcuttur. Tek katlı, silindir şeklindeki betonarme yapı yaklaşık brüt; 115 m² alanlıdır. İki katlı kule tarzı yığma yapı olduğu düşünülen yapı yaklaşık brüt; 575 m² alanlıdır.

İlave olarak basit tarzda birçok küçük yapı bulunmaktadır. Taşınmazların zeminleri ahşap kaplama, dış cephesi boyalı, doğramaları ve tavanı ahşap, duvarları plastik boyalıdır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2025 yılsonu değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değer, 261 nolu parsel için 63.000.000-TL+KDV, 944 nolu parsel için 82.000.000-TL+KDV'dir. 2

61 ve 944 nolu parselde bulunan gayrimenkullerin tümü Mola Petrol Gıda'ya kiralanmıştır. Kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cirosunun %15'i kira bedeli olarak belirlenmiştir. Kira bedelinin aylık 330.000+ KDV'den az olmaması şartı ile anlaşma sağlanmıştır.

METROCİTY C BLOK 5'NCİ KAT DAİRE 316



İstanbul İli, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, 24.277,71 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış Metrocity İş Merkezi'nin C Blok 5'nci katında yer alan 316 numaralı bağımsız bölüm yer almaktadır. Söz konusu gayrimenkulün konumlandığı Metrocity İş Merkezi, Metrocity AVM Kompleksi içerisinde, İstanbul'un en önemli ve prestijli Merkezi İş Alanı olarak gelişme göstermiş Büyükdere Caddesi üzerinde, Levent-Maslak aksında yer almaktadır. Çok yakın çevresinde Zincirlikuyu Mezarlığı, Kanyon AVM, İş Kuleler Plaza, Yapı Kredi Plaza ve Sabancı İş Merkezi bulunmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2025 yılsonu piyasa değeri baz alınarak hazırlanan değerleme raporunda 50.000.000-TL+KDV değer tespit edilmiştir.

SAMSUN İLİ ÇARŞAMBA İLÇESİ KİRAZLIKÇAY MAH. YER ALAN OKUL BİNASI VE ARSASI



Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah 1151 ada 1 parsel 2914,80m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmazın yer aldığı parsel etrafı betonarme duvar üzeri demir parmaklık ile çevrili durumdadır. Parsel üzerinde yer alan yapı 5.11.2018 tarih onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre okul amaçlı olarak tasarlanmıştır.

*2.bodrum kat: Mutfak bölümleri, bulaşıkhanesi, pişirme bölümü, et hazırlık bölümü havuz, sahne, kulis, sığınak 1 sığınak 2 bay ve bayan soyunma odaları, hol, 3 adet depo ve otopark alanları bulunmaktadır. Toplam 1.744 m² brüt alana sahiptir.

*1.bodrum kat: Fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvaletler, bay-bayan mescit, kat holü ve depo bölümleri yer almaktadır. Toplam 1.130 m² brüt alana sahiptir.

*Zemin kat: 4 adet bina girişi yer almaktadır. Ayrıca ilköğretim-ortaöğretim-anaokulu-ana giriş, ilk ve ortaokul müdür odası, halkla ilişkiler, muhasebe, revize, toplantı odası, çay ocağı, okul öncesi 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, oyun alanı, 2 adet erkek-kız tuvalet yer almaktadır. Toplam 1.050 m² brüt alana sahiptir.

*1.kat: İlkokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilkokul kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaleti, ilkokul müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ilkokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ilkokul arşivi bulunmaktadır. Toplam 1.087 m² brüt alana sahiptir.

*2. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (ortaokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ortaokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ortaokul müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ortaokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ortaokul arşivi)

*3. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (lise 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, lise kat holü, kız ve erkek tuvaletler, lise müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, zümre odası, lise 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 derslikleri ve lise arşivi bulunmaktadır. Yapı toplamda yaklaşık 7.185 m² brüt alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2025 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporuna göre 156.250.000-TL+ KDV bedel tespit edilmiştir.

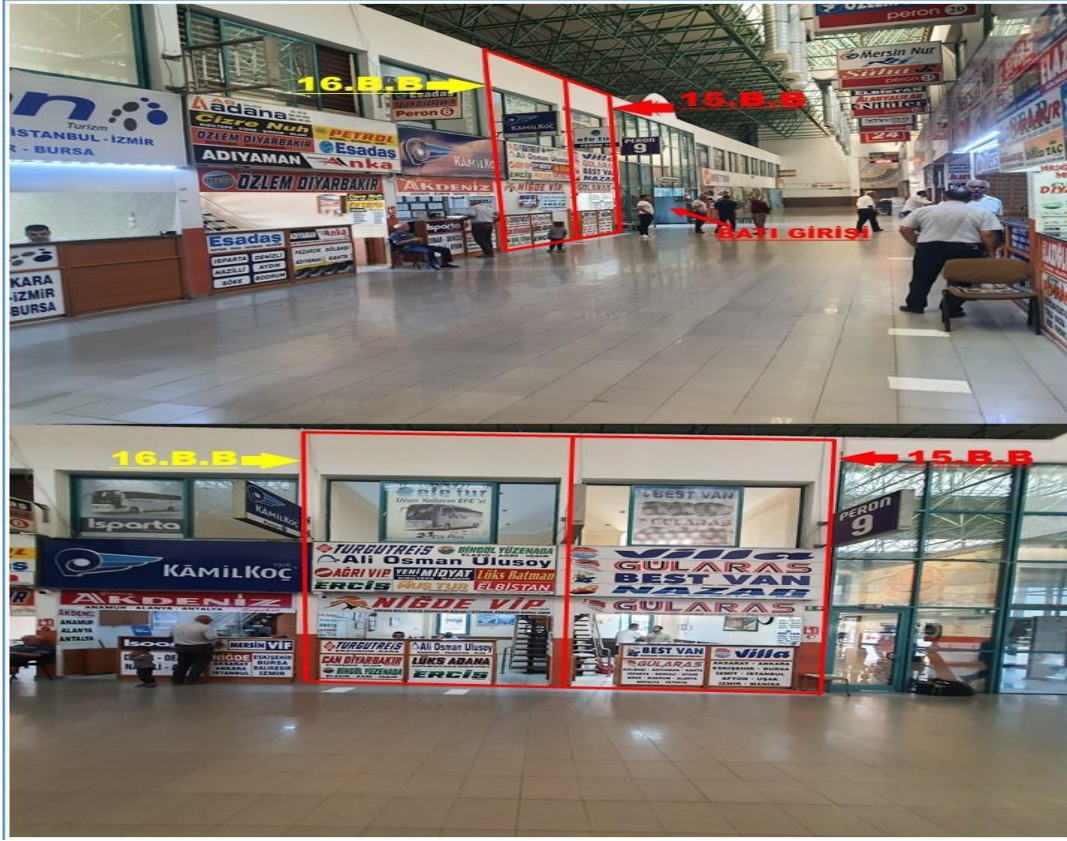
Okul ve arsası, Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye aylık 400.000TL+Kdv'den az olmamak kaydı ile elde edilecek cironun %20'sinin tahsil edilmesi şartıyla kiraya verilmiştir.

ANKARA YENİ MAHALLE KARGİR APARTMAN



Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır. 31.12.2025 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri Pazar yöntemi üzerinden belirlenmiş olup, 33.000.000-TL+KDV'dir.

TARSUS ŞEHİRLERARASI TERMİNALİ 4 ADET DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU



Mersin ili Tarsus İlçesi Fevzi Çakmak Mah.4811 Ada 4 parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde konumlu 11, 12, 15, 16 no'lu bağımsız numaralı dubleks bilet satış bürolarının 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporuna göre bulunan piyasa değeri 4.900.000-TL+KDV 'dir. 4 adet satış bürosu 27.05.2026 tarihinden geçerli olacak şekilde Metro Turizm Seyahat Organizasyon şirketine aylık 50.000-TL+KDV bedelle kiraya verilmiştir.

EDİRNE, MERKEZ İLÇESİ 14-16- 17 PARSELLER

%100 bağlı ortaklığımız 'Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ye ait olan parseller Edirne'nin merkez bölgesinde bulunmaktadır.

14 parsel ve 17 parsel üzerindeki arsalar ;

2261 ada üzerinde 14 parselde bulunan arsa, 1.999 m2 yüzölçümüne sahiptir. Arsa üzerinde akaryakıt ve Servis İstasyonu bulunmakta olup, istasyon aktif olarak kullanılmaktadır.

17 parsel üzerinde bulunan arsa ise 2.005 m2 alana sahiptir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.



16 parsel arsa;

19.531 m²'lik arsa üzerinde "Metro Hotel Apartments" adlı Edirne'nin en büyük konsept projesi geliştirilmektedir. Projenin halihazırda inşaat ruhsatı alınmıştır. Toplam 5 blok olacak şekilde 88.046 m² lik inşaat alanına sahiptir. Proje işyeri, otel ve ticari dükkan bölümlerinden oluşmaktadır.



14-İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

- Edirne İli, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 16. parsel üzerinde geliştirilen ve Edirne’de yapılacak ilk büyük proje niteliğinde olan ‘’Metro Hotel Apartments’’ projesi, 30.05.2022 tarihinde sermaye artırım başvuru sürecinin uzaması ve başvuru sürecindeki koşulların değişmesi sebebiyle durdurulmuştur. Proje, yönetim kurulumuzca güncel olarak gözden geçirilmiş olup, projenin tekrardan aktifleştirilmesine karar verilmiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan projenin, şirket aktifimize önemli ölçüde etki edeceği düşünülmektedir.
- Güncel piyasa takip edilmekte olup, küresel çapta şirketimiz ve yatırımcılar için kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatları şirketimizce değerlendirilmektedir.

15-YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Şirket araştırma faaliyetleri, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı proje fırsatlarını araştırma kapsamında sürdürülmektedir.

16-DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ

31.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulunca (SPK) verilen kayıtlı sermaye tavanı izninin geçerlik süresinin 2026 yılı sonunda dolacak olması sebebiyle mevcut kayıtlı sermaye tavanı değiştirilmeden süresinin 5 yıl (2026-2030) daha uzatılmasına karar verilmiştir. Bu hususta Şirket esas sözleşmesinin “ Sermaye ve Paylar” başlıklı 8.maddesinin tadil edilerek gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

Yeniden düzenlenen tadil metni hakkında SPK'dan gerekli izin ve onay alınmış olup, akabinde Esas Sözleşme Değişikliği izni alınmak üzere Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmuştur. Esas sözleşme değişikliği genel kurulda ortakların onayına sunulmuştur.

17-İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket portföyünde diğer gayrimenkullerinin haricinde Samsun ilinde yer alan üç adet otogarı bulunmaktadır. Türkiye’de faaliyet gösteren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketleri içerisinde portföyünde şehirlerarası otobüs terminalleri bulunan tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olma özelliğini göstermektedir.

18-YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

19-ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Sermaye Piyasası Kurulu’nun finansal raporlamaya ve bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde altı aylık ara dönem ve yıllık finansal tablolar bağımsız denetimden geçirilmektedir. Bunun dışında herhangi bir Kamu ya da Özel denetim yapılmamıştır.

20-İŞLETMENİN ÜRETİM BİRİMLERİNİN NİTELİKLERİ, KAPASİTE KULLANIM ORANLARI VE BUNLARDAKİ GELİŞMELER GENEL KAPASİTE KULLANIM ORANI, FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMET ÜRETİMİNDEKİ GELİŞMELER, MİKTAR, KALİTE, SÜRÜM VE FİYATLARIN GEÇMİŞ DÖNEM RAKAMLARIYLA KARŞILAŞTIRMALARINI İÇEREN AÇIKLAMALAR

Şirketimiz portföyünde yer alan Metrocity A Blok 17.kat, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali, Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali, Antalya ili Alanya ilçesi Gökay Sitesi D blok 3 nolu daire ile R blokta bulunan 3 numaralı daire, Samsun Çarşamba Okul Binası, İstanbul Arnavutköy’de bulunan 944 ve 261 no’lu parseller ve Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmelerinde bulunan 4 adet bilet satış bürosu aktif olarak kiraya verilmiştir.

21-DİĞER HUSUSLAR

- Dönem içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derece etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.
- Metro Portföy Yönetim A.Ş.’den Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmı için Portföy yönetim hizmeti alınmakta olup, bu hizmetin alımından doğabilecek çıkar çatışması ve bunları önleyecek tedbirlere portföy yönetim sözleşmesinde yer verilmektedir.
- Şirketin aleyhine açılan faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek dava bulunmamaktadır.
- Grup’un 01.01 2026 ve 30.06.2026 tarihleri itibarıyla verilen rehin ve ipotek bulunmamaktadır.
- Şirketimizin Yönetim Kurulu, sağlıklı fiyat oluşumunun desteklenmesi ve tüm yatırımcıların menfaatlerinin korunması amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile i-SPK.22.9 (19.03.2025 tarih ve 16/531 sayılı) İlke Kararı çerçevesinde verilen izne dayanarak borsada kendi paylarının geri alımının gerçekleştirilmesi amacıyla geri alım programı başlatılmasına karar vermiştir. Söz konusu karar, 20.03.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur. Geri alım programı 17.7.2026 itibarıyla sonlandırılmıştır.

17.07.2026 tarihinde yeni bir geri alım programı başlatılmıştır.

Bu kapsamda:

-Azami 1 yıl boyunca geçerli olmak üzere geri alım programının başlatılmasına,

-Geri alım için ayrılacak fon tutarının, Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere azami 415.500.000-TL olarak belirlenmesine,

-Geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısının 25.000.000-adet olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

22-İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirket özkaynaklarına dayalı olarak faaliyet göstermektedir. Masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışılması sebebiyle mali yapıyı iyileştirmeye yönelik önlem almayı gerektirecek bir durum söz konusu değildir.

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

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

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

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

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

23 -İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

23.1. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN TİCARİ ALACAKLAR

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki şekildedir;

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

* Gürcistan'da vergi otoritesi tarafından yürütülen vergi incelemesi ve ilgili şirket tarafından açılan vergi iptal davaları kapsamında banka hesaplarına uygulanan bloke nedeniyle geçmiş dönemlerde alacak tahsilatı gerçekleştirilememiştir. Söz konusu sürecin 2026 yılı içerisinde sona ermesine rağmen rapor tarihi itibarıyla tahsilat henüz gerçekleşmemiştir.

** Peşin ödenmiş giderler.

23.2. İLİŞKİLİ TARAFLARA TİCARİ BORÇLAR

Grup'un 01 Ocak 2026 ve 30 Haziran 2026 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Uzun Vadeli Borçlar				

Diğer Borçlar	--	251.481.171	--	330.018.809
<i>Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.</i>	--	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

23.3. İLİŞKİLİ TARAFLARA YAPILAN SATIŞLAR VE/VEYA ELDE EDİLEN GELİRLER

Grup'un 01 Ocak 2026 ve 30 Haziran 2026 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

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

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

23.4. İLİŞKİLİ TARAFLARDAN YAPILAN ALIŞLAR VE/VEYA ÖDENEN GELİRLER

Grup'un 01 Ocak 2026 ve 31 Mart 2026 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir,;

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

Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	--	--	--	121.730
Toplam	1.612.045	334.222	79.007	538.698

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

23.5.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket'in 01 Ocak 2026 ve 30 Haziran 2026 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

	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

24-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025 Önceden Raporlanan	Düzeltilmeler	31 Aralık 2025 Yeniden Düzenlenen
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	--	--	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat / Özel	Md.24/(b)	--	--	--	--

	Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı					
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	--	--	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	--	376.831.698	10.291.126	387.122.824
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	--	--	--	--
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	--	--	--	--
C2	İşletmecî 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 Kapsamındaki Şirketler (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	58%	88%	-14%	73%	≥%51
3	Para Ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler(A+C-A1)/D)	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%	1%	13%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0%	0%	0%	0%	≤%20
6	İşletmecî 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