



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

**01.01.2026-31.03.2026
HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2026 YILI 3 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2026 – 31.03.2026

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

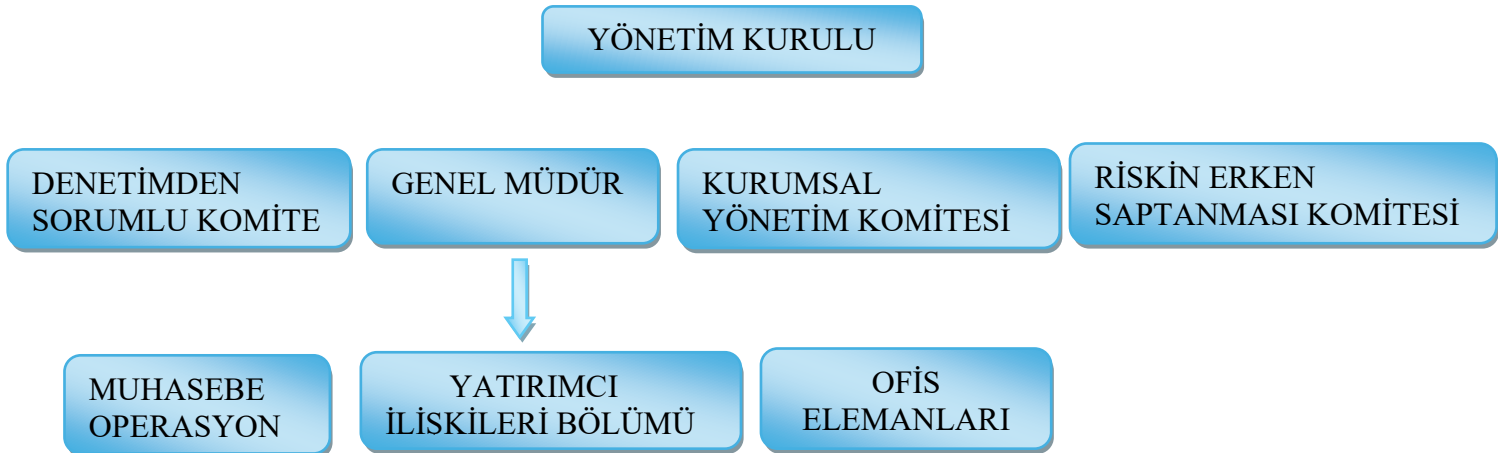
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işgal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı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

Ortaklık, yatırımlarını küresel anlamda da büyütmeyi 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 itibarı ile şirket, Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi'nin tüm paylarını satın alarak portföyüne dahil etmiştir.

1.1. Organizasyon Yapısı



1.2. 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	28.05.2025 – 28.05.2028
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili	28.05.2025 – 28.05.2028
*Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Üye	08.10.2025 -
Ahmet SERPİL	Üye	28.05.2025 – 28.05.2028
Hasan Tuncay EROL	Üye	28.05.2025 – 28.05.2028

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık süre için seçilmişlerdir.

*08.10.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile Burcu Hilal Kaplan'ın istifasının kabulüne karar verilmiş olup, boşalan göreve yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere Sn.Fatma Öztürk Gümüşsu 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

Hasan Tuncay EROL Başkan
Ahmet SERPİL Üye

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite üç ayda bir toplanmaktadır. Denetimden sorumlu komite 2026 yılının ilk 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

Hasan Tuncay EROL Başkan
Ahmet SERPİL 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

Hasan Tuncay EROL 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 Değerlendirmesi

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 görülen sıklıkta toplanmaya özen göstermişlerdir. Komiteler yaptıkları çalışmalar hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmişlerdir.

2.1- Yönetim Kurulu Üyeleri Hakkında Bilgiler

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, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, 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 Gümüşsu, 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 Gümüşsu 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.

Hasan Tuncay EROL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Temmuz 1992- Şubat 2005 yılları arasında Unilever şirketinde farklı pozisyonlarda görevlerini sürdürmüştür. 1992-1995 yılları arasında Maliyet muhasebesi, 1995-1999 yılları arasında muhasebe yönetimi, 1999-2001 yılları arasında ihracat bölümü yönetimi, 2001-2002 yılları arasında marka yönetimi, 2002-2005 yılları arasında Özbekistan, Türkmenistan, Tacikistan bölgelerinin koordinasyonu görevlerini üstlenmiştir.

Şubat 2005- Aralık 2008 yılları arasında Regata Dış Ticaret Ltd. Şti’nde finansal ortak olarak görevini devam ettirmiştir. Ocak 2009-Nisan 2010 yılları arasında Türk Tuborg şirketinde finansal gelişim yöneticiliği görevini üstlenmiştir. Nisan 2010-Ekim 2011 yılları arasında Tamek şirketinde mali işler müdürü olarak meslek hayatına devam etmiştir.

Ekim 2011-Aralık 2015 dönemlerinde serbest finans danışmanlığı yapmıştır. Aralık 2015-Kasım 2020 yılları arasında CNR Holding bünyesinde mali işler müdürü olarak görev almıştır. Mart 2022 tarihinden bu yana güncel olarak Mena Ufield şirketinde Finans Departman Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

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

İSİM-SOYAD

HASAN TUNICU ERDOĞAN

İMZA

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 İnar 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

...

2.2 - Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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.

2- YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz Yönetim Kurulu 01.03.2026-31.03.2026 dönemi içerisinde 11 kez toplanmıştır.

SİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

31.03.2026 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir:

	Pay (%)	31 Mart 2026
Fatma Öztürk Gümüşsu (A)	0,01%	9.300
Metro Avrasya Investment Georgia A. Ş.	37,36%	41.689.499
Metro Menkul Değerler A.Ş.	10,54%	11.761.992
Barlas Ünal	5,37%	5.995.548
Halka açık kısım ve diğer	46,72%	52.143.661
	100,00%	111.600.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.740.421.154
Ödenmiş Sermaye toplamı		1.852.021.154

4.1- Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:

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

Yönetim Kurulu'nun 15.02.2022 tarihli kararı ile şirket kayıtlı sermaye tavanı izni geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması (2022-2026) amacıyla gerekli işlemlerin başlatılmasına karar vermiştir. 17.02.2022 tarihinde konuya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz Kurul'un 01.03.2022 tarih 17944 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sermaye tavanı geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması hususu Genel Kurul'da yatırımcıların onayına sunulmuştur.

Şirket, 26.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile yeniden kayıtlı sermaye tavanı izni geçerlilik süresinin uzatılması (2026-2030) için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve onayın alınması akabinde Esas Sözleşme değişikliği için Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunacaktır. Esas sözleşme tadili yapılan ilk Genel Kurul'da ortakların onayına sunulacaktır.

	<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 31.03.2026 tarihi itibariyle %10'undan fazlasına sahip Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş. ve Metro Menkul Değerler A.Ş. olup, ortaklık yapısı bölümünde oran ve adet bilgileri paylaşılmıştır.

4.2- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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 - Yönetim Kurulu

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Üye
Ahmet SERPİL	Üye
Hasan Tuncay EROL	Üye

5.2 - İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz genel müdürlük görevine 01.10.2023 tarihinde Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU atanmıştır.

31 Mart 2026 tarihi itibariyle çalışan personel sayısı 8 kişidir (31.12.2025: 9 kişi).

5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 31 Mart 2026	01 Ocak – 31 Aralık 2025
Üst Düzey Yöneticilere Ödenen Brüt Ücretler	2.222.099	2.481.154

5.4 - Personel Ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel Ve İşçiye Sağlanan Hak Ve Menfaatler

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur. Şirketin 31.03.2026 tarihi itibariyle 8 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 gerçekleştirilecek olup, Şirket merkezinde yapılacaktır. Toplantıya ilişkin detay bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

8- İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC

Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup, ortaklığa %100 oranında iştirak etmiştir. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır. Akabinde Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL (3.851.000 USD) bedelle satın almıştır.

Şirketin 11.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile stratejik hedeflere ulaşılması, finansal yapının güçlendirilmesi, kaynakların daha verimli alanlara yönlendirilmesi amacıyla Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin satışına karar verilmiş ve satışa dair tescil işlemleri 24.04.2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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 güçlerindedir. 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.

2026 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'de konut fiyatlarının yükseliş eğiliminin devam ettiği görülmüştür ancak bu yükselişin belli bölgelere göre farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Mart 2026 verilerine göre ortalama konut metrekare satış fiyatı 40.380TL seviyesine ulaşmıştır. Mart verileri, piyasanın satış hacmi ve fiyatlama açısından çok daha seçici ve bölgesel olduğunu göstermektedir. Büyükşehirlerin satış hacminde ağırlığını koruduğu, buna karşılık fiyat artışlarının birçok ilde nominal olarak güçlü görünmesine rağmen enflasyona göre ayarlanmış reel bazda oldukça sınırlı kaldığı görülmüştür.

İstanbul satışta ve fiyat artışlarında ilk sırada yer alıyor. Mart 2026 verilerine göre İstanbul, 21 bin 665 adetlik satışla ilk 30 il arasında açık ara en yüksek konut satışına sahip il oldu. İstanbul'da metrekare satış fiyatı 63 bin 446 TL'ye ulaşırken, ortalama konut satış fiyatı 7 milyon 42 bin 506 TL olarak gerçekleşti. Yıllık metrekare fiyat artışı yüzde 32,4 seviyesinde görünse de, enflasyona göre ayarlanmış yıllık birim fiyat artışı yalnızca yüzde 0,9 oldu. Bu veri, İstanbul'da fiyatların nominal

olarak yükselmeye devam ettiğini ancak reel anlamda artış hızının durduğunu gösteriyor. İkinci sırayı Ankara takip ediyor. Güçlü satış hacmi ve daha dengeli fiyat yapısıyla öne çıkıyor Ankara, 10 bin 236 adetlik satışla ikinci sırada yer aldı. Başkentte metrekare fiyatı 37 bin 86 TL, ortalama konut satış fiyatı ise 4 milyon 784 bin 94 TL seviyesinde gerçekleşti. Ankara’da yıllık metrekare fiyat artışı yüzde 33,3 ile oldukça güçlü görünürken, reel yıllık artışın yüzde 1,6 civarında kalması, fiyatların reel olarak aşağı yukarı aynı kaldığını gösteriyor.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları yüzde 35,9 artarak 25 bin 978 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli işlemlerin payı yüzde 22,9’a ulaştı. Yılın ilk çeyreğini kapsayan ocak-mart döneminde ise ipotekli satışlar toplamda yüzde 31,5 artışla 71 bin 276 olarak kayıtlara geçti. Aylık değişim oranları incelendiğinde satılık konutlarda yüzde 1, kiralık konutlarda ise yüzde 3’lük artış gözlemlendi. Yıllık bazda ise satılık konut fiyatlarında yüzde 27, kiralık konutlarda ise yüzde 23 oranında artış dikkat çekti.

Mart verileri, konut piyasasında nominal ve reel ayrışmanın netleştiğini gösteriyor. Fiyatlar nominal olarak artmaya devam etse de enflasyondan arındırıldığında reel artışın oldukça sınırlı kaldığını görüyoruz. Buna karşılık kredili konut satışlarındaki artış dikkat çekiyor. Kredili satışların hem aylık hem yıllık bazda yükselmesi, sınırlı da olsa finansmana erişimin artmasıyla birlikte biriken talebin kademeli şekilde devreye girdiğini işaret ediyor.

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 dağıtımını 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’nca 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 dağıtılabılır karın tespitinde indirimine konu 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 yaptırımını mevcut ise, dağıtımı yapılacak karda bu hususlar ayrıca dikkate alınır.

5) Genel kurul tarafından yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır 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 dağıtılabılır dönem kârının" 1'inci maddeye göre hesaplanan tutardan düşük olması durumunda, iş bu madde kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan net dağıtılabılır dönem kârı dikkate alınır.

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

11) Hesaplanan "net dağıtılabılır dönem kârı", çıkarılmış sermayenin %5'inin altında kalması durumunda kâr dağıtımı yapılmayabilir.

12) Kar dağıtımını 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 dağıtımını 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.

9- 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.

01.01.2026-31.03.2026 dönemleri arasında şirketin aktif banka kredisi bulunmamaktadır. Riskin erken saptanma komitesi, dönemsel olarak karşılanması muhtemel riskleri tespit etme üzerine çalışmalarını sürdürmektedir.

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

Herhangi bir husus bulunmamaktadır.

11- 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. Otopark 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 01.04.2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 3.000.000 TL+ KDV olarak revize edilmesine karar verilmiştir.

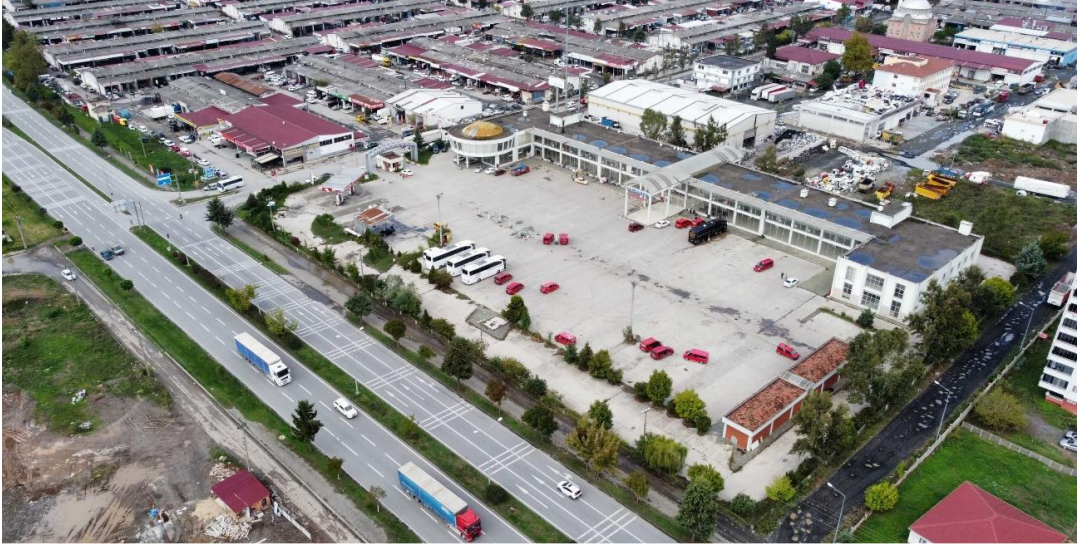
SAMSUN İLKADIM İKİ ADET AKARYAKIT İSTASYONU



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

SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI



Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Yeşilirmak 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 otogarın 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 değerlendirme raporu, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2025 tarihi piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı 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.

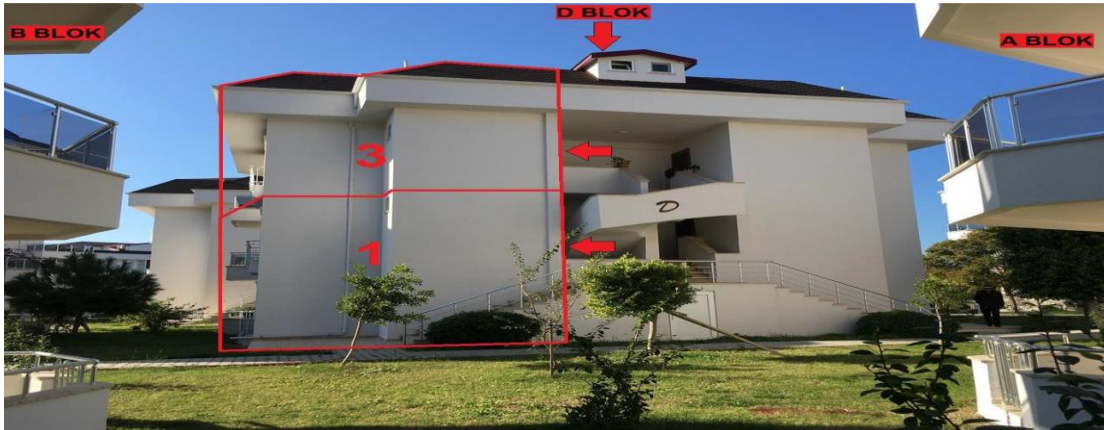
İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM



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 60.800-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 değerlendirme 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 silindirik şeklinde iki katlı ve tek katlı olmak üzere iki adet yapı mevcuttur. Tek katlı, silindirik 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 değerlendirme 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. 261 ve 944 nolu parselde bulunan gayrimenkullerin tümü PNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye kiralanmıştır. Kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cirosunun %15'i veya 300.000-TL+KDV'den yüksek olan tutar aylık kira olarak tahsil edilmektedir.

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 değerlendirme raporunda 50.000.000-TL+KDV değer tespit edilmiştir.

SAMSUN İLİ ÇARŞAMBA İLÇESİ KIRAZLIKÇAY 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.

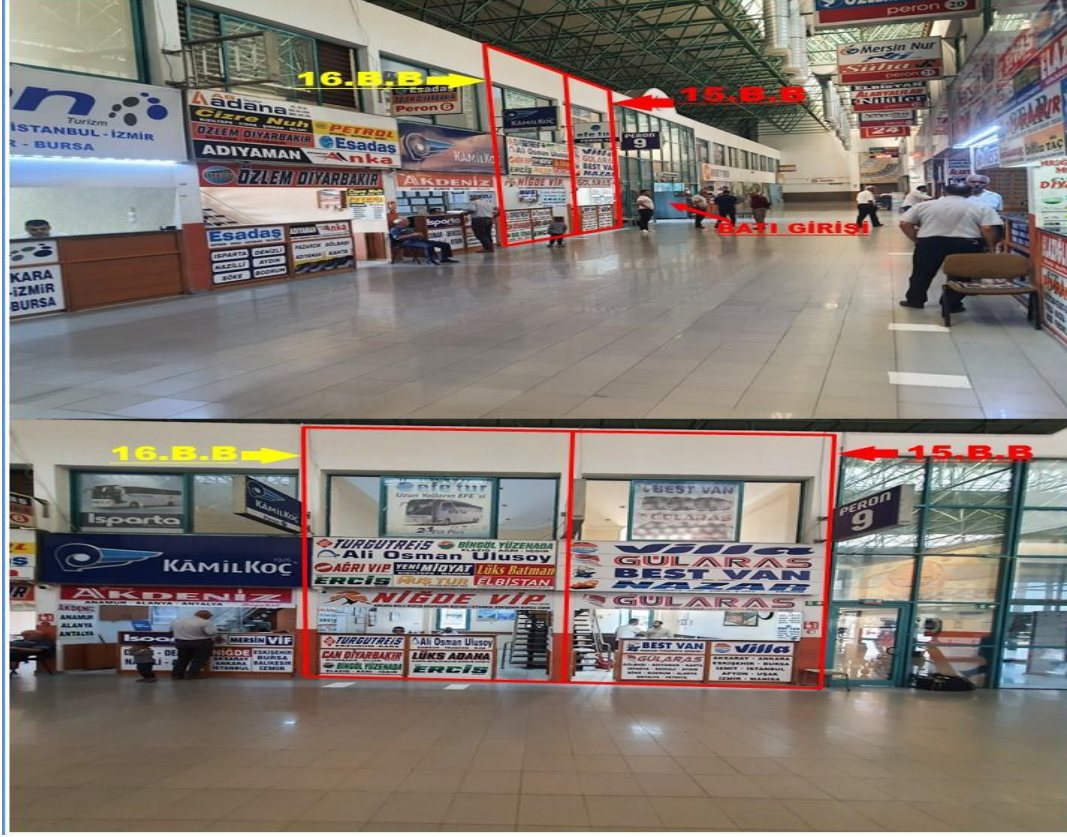
Okul ve arsası, Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye aylık 400.000TL+Kdv'den az olmamak kaydı ile elde edilecek cironun %20'sinin tahsil edilmesi şartıyla kiraya verilmiştir.

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 değerlendirme 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'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 27.05.2025 tarihinden geçerli olacak şekilde Metro Turizm Seyahat Organizasyon şirketine aylık 25.000-TL+KDV bedelle kiraya verilmiştir.

GÜRCİSTAN/BATUM METROCİTY 2 , 3 VE 4.KATLAR



Şirketimiz iştiraki olan Joy Hotel Batumi Jsc'nin portföyünde, Batum Metrocity'de toplamda 108 adet rezidans dairesi bulunmaktadır. Gürcistan'a bağlı Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City Batum projesi A1 Blok A ve B girişleri, A2 blok C ve D girişleri kapsamında yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir merkezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer almaktadır. Sahil şeridinde bulunması, toplu taşıma yüksek erişilebilirliğe sahip olması, projenin içerisinde Metrocity Forum Avm'nin bulunması gayrimenkullerin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Değerleme raporu, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.. tarafından 31.12.2025 tarihli piyasa değeri baz alınarak düzenlenmiş olup, gayrimenkul piyasa değeri 320.000.000-TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

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 ;

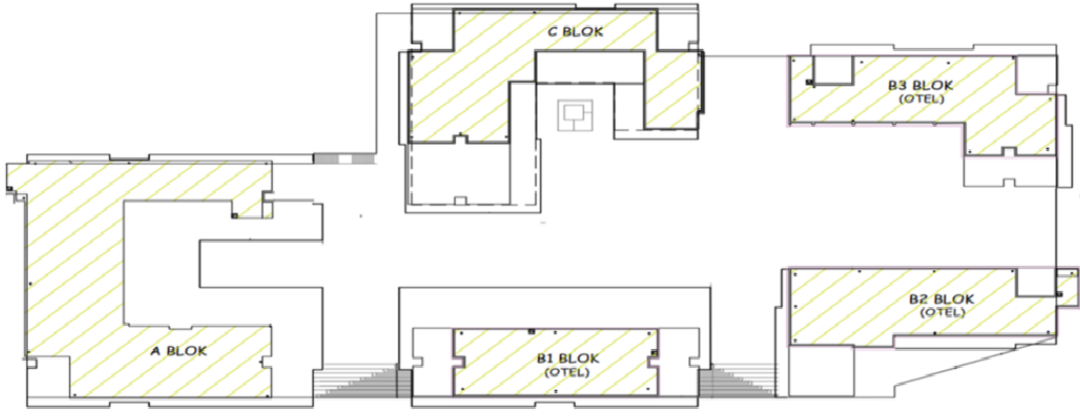
2261 ada üzerinde 14 parselde bulunan arsa, 1.999 m2 yüzölçümüne sahiptir. Arsa üzerinde akaryakıt ve Servis İstasyonu bulunmakta olup, istasyon aktif olarak kullanılmaktadır.

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

- Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup kârlı gayrimenkul fırsatlara yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL (3.851.000 USD) bedelle satın almıştır. Şirketin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır.

Şirketin 11.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile stratejik hedeflere ulaşılması, finansal yapının güçlendirilmesi, kaynakların daha verimli alanlara yönlendirilmesi amacıyla Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin satışına karar verilmiş ve satışa dair tescil işlemleri 24.04.2026 tarihinde gerçekleştirmiştir. Şirketimiz, kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatlarını analiz ederek araştırmaya devam etmektedir.

- Edirne İli, Kiriřhane 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 düşünölmektedir.
- Güncel piyasa takip edilmekte olup, küresel çapta şirketimiz ve yatırımcılar için kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatları şirketimizce değerlendirilmektedir.

15-YAPILAN ARAřTIRMA VE GELİşTİRME FAALİYETLERİ

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

16-DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEğİŞİKLİK VE NEDENLERİ

Dönem içinde ana sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

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 alınmasının akabinde Esas Sözleşme Değişikliği izni alınmak üzere Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına ve Esas sözleşme değişikliğinin yapılacak ilk genel kurulda ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

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.

- Arnavutköy ilinde bulunan 261 ve 944 parsellerin ve Çarşamba ili, Kirazlıkçay Mahallesi 1 parselde bulunan okul binasının mevcut kiracıları ile düzenli kira bedellerinin ödenmemesi sebebi ile dava sürecine gidilmiş olup süreç aktif olarak devam etmektedir.
- Grup'un 01.01.2026 ve 31.03.2026 tarihleri itibarıyla verilen rehin ve ipotek bulunmamaktadır.
- Şirketimizin Yönetim Kurulu, son günlerde ülkemiz sermaye piyasalarında yaşanan gelişmeler nedeniyle sağlıklı fiyat oluşumunun desteklenmesi ve tüm paydaşlarımızın 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 alınımının gerçekleştirilmesi amacıyla bir geri alım programı başlatılmasına karar vermiştir. Söz konusu karar, 20.03.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur. Bu kapsamda:
 - Geri alım programının azami 3 yıl süreyle geçerli olması,
 - Geri alım için ayrılacak fonun Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere azami 125.000.000 TL olarak belirlenmesi,
 - Geri alıma konu edilebilecek azami pay adedinin 11.160.000 adet olarak belirlenmesi,
 - Geri alım işlemlerinin yürütülmesi konusunda Genel Müdürlüğün yetkilendirilmesi kararlaştırılmış olup, söz konusu karar, 20.03.2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısına katılan üyelerin oybirliğiyle alınmıştır.

Bu kapsamda geri alıma dair işlemler devam etmekte olup, işlemlere ilişkin bilgilendirme Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmaktadır.

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 ANONİM ŞİRKETİ 01 OCAK - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR

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

VARLIKLAR	Dipnot	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri		1.556.244	12.641.827
Finansal Yatırımlar		99.511.131	114.049.284
Ticari Alacaklar		99.904.297	87.289.202
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		92.673.498	84.939.722
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		7.230.799	2.349.480
Diğer Alacaklar		48.447.838	51.682.394
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		48.419.039	51.409.840
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		28.799	272.554
Peşin Ödenmiş Giderler		2.788.812	5.270.639
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		15.139	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		2.773.673	5.270.639
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		1.892.253	422.684
Diğer Dönen Varlıklar		1.436.741	--
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		255.537.316	271.356.030
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		173.677	173.723
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		173.677	173.723
Stoklar		28.877.448	29.237.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		2.398.608.839	2.418.892.711
Maddi Duran Varlıklar		74.770.396	75.842.309

TOPLAM DURAN VARLIKLAR	2.502.430.360	2.524.146.625
TOPLAM VARLIKLAR	2.757.967.676	2.795.502.655

KAYNAKLAR	Dipnot	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		581.797	459.244
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		238.046	161.013
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		343.751	298.231
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		884.872	690.061
Diğer Borçlar		349.416	69.238.014
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		312.091	68.459.355
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		37.325	778.659
Ertelenmiş Gelirler		--	6.602.532
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		--	6.602.532
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü		682.701	148.815
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.895.255	18.167.052
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		1.151.191	307.334
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		7.744.064	17.859.718
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.112.351	725.017
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.506.392	96.030.735

Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		291.992.675	308.398.609
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		291.984.235	308.390.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		8.440	8.440
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.841.816	2.087.778
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.841.816	2.087.778
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		147.561.645	104.122.822
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		441.396.136	414.609.209

ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.304.065.148	2.284.862.711
Ödenmiş Sermaye		111.600.000	111.600.000
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs Veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(52.611.816)	(52.611.816)
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		1.740.421.154	1.740.421.154
Geri Alınmış Paylar (-)		(18.158.591)	(5.158.662)
Geri Alınmış Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		8.456	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(556.979)	(1.684.428)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>		(556.979)	(1.684.428)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		349.604.038	228.676.759
<i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		349.604.038	228.676.759
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		49.427.102	31.268.511
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		214.192.602	267.468.820
Dönem Net Kârı/Zararı		(89.860.818)	(35.117.627)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.304.065.148	2.284.862.711
TOPLAM KAYNAKLAR		2.757.967.676	2.795.502.655

KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>
		1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hasılat		174.397.210	16.634.250
Satışların Maliyeti (-)		(137.271.683)	(98.735)
Brüt Kârı/Zararı		37.125.527	16.535.515
Genel Yönetim Giderleri (-)		(23.133.193)	(10.099.091)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	42.371.964	83.894.075
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(741.054)	(70.248.844)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		55.623.244	20.081.655
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		40.853.170	187.918
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(23.945.839)	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		72.530.575	20.269.573
Finansman Gelirleri (+)		1.565.052	--
Finansman Giderleri (-)		(10.076)	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	13	(110.311.406)	(18.090.538)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(36.225.855)	2.179.035

Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(53.634.963)	(49.761.312)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	14	(695.710)	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	14	(52.939.253)	(49.761.312)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(89.860.818)	(47.582.277)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		(89.860.818)	(47.582.277)
Pay Başına Kayıp/Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	(0,008)	(0,004)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.127.449	(251.303)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		1.610.641	(359.006)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	14	(483.192)	107.703
Kâr Veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		120.927.279	(3.651.715)
Yabancı Para Çevirim Farkları		120.927.279	(3.651.715)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		122.054.728	(3.903.018)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		32.193.910	(51.485.295)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		32.193.910	(51.485.295)

23 -İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

23.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

Grup'un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki şekildedir;

Kısa Vadeli Alacaklar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Avrasya Terminal İşletmeleri AŞ	5.291.588	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	82.479.100	--	81.748.871	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	--	--	795	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	--	--	2.489.803	--
Çarşamba Metro İnşaat Ve Terminal İşltm. A.Ş.	2.400.000	--	660.253	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	540.078	--	40.000	--
Metro Euphoria Hotel Batumi Jsc	1.947.539	--	--	--
Metro Atlas Georgia JSC	15.193	--	--	--
Ahmet PULATOĞLU	--	24.569	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	--	48.394.470	--	51.409.840
Metro Turizm Seyahat Organizasyon	15.139**	--	--	--
Toplam	92.688.637	48.419.039	84.939.722	51.409.840

* 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. İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

Grup'un 01 Ocak 2026 ve 31 Mart 2026 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	106.255	--	124.290	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	1.076	--	1.442	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	5.881	--	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	7.240	--	7.967	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	26.694	--	27.314	--
Metro Yatırım Menkul Değerler	90.900	--	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	--	--	--	68.449.381
Metro Atlas Georgia JSC	--	--	--	9.974
Metro Construction Jsc	--	312.091	6.602.532*	--
Toplam	238.046	312.091	6.763.545	68.459.355

Uzun Vadeli Borçlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Diğer Borçlar	--	419.500.000	--	308.390.169
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	--	419.500.000	--	308.390.169
Toplam	--	419.500.000	--	308.390.169
Ertelenmiş Finansman Giderleri	--	(127.515.765)	--	--
Genel Toplam	--	291.984.235	--	308.390.169

23.3. İlişkili Taraplara yapılan satışlar ve/veya elde edilen gelirler

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

1 Ocak - 31 Mart 2026	Kira Geliri	Adat	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	193.966	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic.A.Ş.	76.727	--	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	9.207.239	--	195.227
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	247.163	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	2.030.043	--	120.566
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	184.145	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	186.600	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	186.600	--	--
Çarşamba Metro İnşaat Ve Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.534.540	--	--
Metro Atlas Georgia Jsc	--	--	37.743
Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	--	780.873	--
Metro Euphoria Hotel Batumi Jsc	4.989.846	--	17.446
Toplam	18.836.869	780.873	370.982

1 Ocak - 31 Mart 2025	Kira Geliri	Adat	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	164.315	--	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	6.029.155	993.902	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	342.055	28.498	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	160.778	--	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	222.999	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	522.353	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	212.307	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	212.307	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	47.831	--	--
Metro Euphoria Hotel Batumi Jsc	5.690.962	--	--
Metro Atlas Georgia Jsc	--	--	39.881
Toplam	13.605.062	1.022.400	39.881

23.4. İlişkili Taraplardan Yapılan Alışlar ve/veya Ödenen Gelirler

Grup'un 01 Ocak 2026 ve 31 Mart 2026 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir.:

1 Ocak - 31 Mart 2026	Hizmet Alımı	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	302.093	8.222
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	313.379
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic A.Ş.	--	60.109
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş. (Hizmet Alımı)	53.334	--
Av. Ahmet Pulatoğlu	--	210.999
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	30.691	--
Georgian Real Estate And Managment Ltd	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	--	74.231
Metro Construction Jsc	--	2.497
Toplam	386.118	669.437

1 Ocak - 31 Mart 2025	Hizmet Alımı	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	144.820
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic. A.Ş.	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	36.689
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	160.778
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	76.613

Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	--	--
Toplam	--	418.900

23.5.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket'in 01 Ocak 2026 ve 31 Mart 2026 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Üst Düzey Yöneticilere Ödenen Brüt Ücretler	2.222.099	2.481.154
Toplam	2.222.099	2.481.154

24-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Mart 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 hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 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	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	721.183	126.691.111	721.183
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	1.641.195.484	2.448.130.594	1.641.195.484
C İştirakler	950.148.926	--	950.148.926
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	15.139	51.409.840	15.139
Diğer varlıklar	128.867.729	169.271.110	128.867.729
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	2.720.948.461	2.795.502.655	2.720.948.461
E Finansal borçlar	--	--	--
F Diğer finansal yükümlülükler	--	--	--
G Finansal kiralama borçları	--	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	291.984.235	376.849.523	291.984.235
I Özkaynaklar	2.379.193.448	2.284.862.712	2.379.193.448
Diğer kaynaklar	49.770.778	133.790.420	49.770.778
D Toplam kaynaklar	2.720.948.461	2.795.502.655	2.720.948.461

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için 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)	721.183	--
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	331.851.181	352.135.053
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	Md.28	--	--
J Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	86.297.441	74.191.022

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 26	31 Aralık 2025	Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	60,32%	87,57%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	34,95%	5%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	12,20%	12,60%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	12,20%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	12,27%	16,49%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,03%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	3,17%	2,65%	≤%10