

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**01 OCAK – 31 MART 2026  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR**

---

<b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR.....</b>	<b>6-38</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****01 OCAK - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT****ÖZET BİREYSEL 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.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 31 Mart 2026</b>	<b>(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2025</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.038.700	11.161.424
Finansal Yatırımlar	5	99.511.131	114.049.284
Ticari Alacaklar		15.091.360	5.500.331
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	16-6	7.850.436	3.150.851
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	7.240.924	2.349.480
Diğer Alacaklar		28.799	271.873
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	16	--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		28.799	271.873
Peşin Ödenmiş Giderler		1.721.448	1.478.674
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		15.139	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		1.706.309	1.478.674
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	14	1.892.253	422.684
Diğer Dönen Varlıklar		1.436.741	--
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>120.720.432</b>	<b>132.884.270</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Bağlı Ortaklıklar		950.148.926	950.148.926
Diğer Alacaklar		173.227	173.227
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		173.227	173.227
Stoklar		28.877.448	29.129.107
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.546.258.032	1.546.258.032
Maddi Duran Varlıklar	8	74.770.396	75.842.309
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.600.228.029</b>	<b>2.601.551.601</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.720.948.461</b>	<b>2.734.435.871</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****01 OCAK - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT****ÖZET BİREYSEL 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.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 31 Mart 2026</b>	<b>(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2025</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Ticari Borçlar		580.975	408.416
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	16-6	238.046	161.013
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	342.929	247.403
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		884.872	682.342
Diğer Borçlar		--	68.475.359
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		--	68.449.381
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		--	25.978
Ertelemiş Gelirler		--	6.602.532
<i>İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>		--	6.602.532
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü		522.788	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.689.933	18.167.052
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	9	1.151.191	307.334
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	9	7.538.742	17.859.718
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.439.505	651.942
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>12.118.073</b>	<b>94.987.643</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
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
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	14	35.802.449	21.970.524
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>329.636.940</b>	<b>332.456.911</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>2.379.193.448</b>	<b>2.306.991.317</b>
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	10	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)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		49.427.102	31.268.511
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		412.386.151	378.837.277
Dönem Net Kârı/Zararı		84.066.155	51.707.465
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.379.193.448</b>	<b>2.306.991.317</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.720.948.461</b>	<b>2.734.435.871</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL KAR VAYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	(Bağımsız	(Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş)	Geçmiş)
		1 Ocak -	1 Ocak -
		31 Mart 2026	31 Mart 2025
Hasılat	11	166.592.758	11.287.654
Satışların Maliyeti (-)	11	(137.271.683)	(98.735)
<b>Brüt Kâr/Zararı</b>		<b>29.321.075</b>	<b>11.188.919</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(22.276.589)	(10.027.120)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	42.371.964	82.881.580
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(546.341)	(70.145.510)
<b>Esas Faaliyet Kârı/Zararı</b>		<b>48.870.109</b>	<b>13.897.869</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		40.853.170	187.918
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(23.945.839)	--
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>65.777.440</b>	<b>14.085.787</b>
Finansman Gelirleri (+)		458.315	--
Finansman Giderleri (-)		(4.901)	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	13	34.193.410	(18.090.538)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI</b>		<b>100.424.264</b>	<b>(4.004.751)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(16.358.109)	(49.761.312)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	14	(522.788)	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	14	(15.835.321)	(49.761.312)
<b>DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>		<b>84.066.155</b>	<b>(53.766.063)</b>
<b>Dönem Kâr/Zararının Dağılımı</b>			
Ana Ortaklık Payları		84.066.155	(53.766.063)
<b>Pay Başına Kayıp/Kazanç</b>			
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</b>	<b>15</b>	<b>0,008</b>	<b>(0,005)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>1.127.449</b>	<b>(251.306)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		1.610.641	(359.009)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	14	(483.192)	107.703
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.127.449</b>	<b>(251.306)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>85.193.604</b>	<b>(54.017.369)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		<b>85.193.604</b>	<b>(54.017.369)</b>
Ana Ortaklık Payları		85.193.604	(54.017.369)

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylara İlişkin Primler	Geri Alınan Paylar (-)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		Birikmiş Karlar			Toplam Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	
<b>1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	<b>1.740.429.728</b>	--	--	<b>(1.268.102)</b>	<b>31.268.656</b>	<b>304.416.872</b>	<b>65.961.179</b>	<b>2.252.408.333</b>	<b>2.252.408.333</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	65.961.179	(65.961.179)	--	--
Nakit Sermaye Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Geri Alınan Pay Ödemesi	--	--	--	(18.301.593)	--	--	--	--	(18.301.593)	(18.301.593)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	(251.303)	--	--	(53.766.062)	(54.017.365)	(54.017.365)
<i>Net Dönem Karı/(Zararı)</i>	--	--	--	--	--	--	--	(53.766.062)	(53.766.062)	(53.766.062)
<i>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</i>	--	--	--	--	(251.303)	--	--	--	(251.303)	(251.303)
<b>31 Mart 2025 İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	<b>1.740.429.728</b>	--	<b>(18.301.593)</b>	<b>(1.519.405)</b>	<b>31.268.656</b>	<b>370.378.051</b>	<b>(53.766.062)</b>	<b>2.180.089.375</b>	<b>2.180.089.375</b>
<b>1 Ocak 2026 İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	<b>1.740.421.154</b>	--	<b>(5.158.662)</b>	<b>(1.684.428)</b>	<b>31.268.511</b>	<b>378.837.277</b>	<b>51.707.465</b>	<b>2.306.991.317</b>	<b>2.306.991.317</b>
Transferler	--	--	--	--	--	18.158.591	33.548.874	(51.707.465)	--	--
Geri Alınan Pay Ödemesi	--	--	--	(12.999.929)	--	--	--	--	(12.999.929)	(12.999.929)
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	--	--	8.456	--	--	--	--	--	8.456	8.456
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	1.127.449	--	--	84.066.155	85.193.604	85.193.604
<i>Net Dönem Karı/(Zararı)</i>	--	--	--	--	--	--	--	84.066.155	84.066.155	84.066.155
<i>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</i>	--	--	--	--	1.127.449	--	--	--	1.127.449	1.127.449
<b>31 Mart 2026 İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	<b>1.740.421.154</b>	<b>8.456</b>	<b>(18.158.591)</b>	<b>(556.979)</b>	<b>49.427.102</b>	<b>412.386.151</b>	<b>84.066.155</b>	<b>2.379.193.448</b>	<b>2.379.193.448</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Not	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
<b>İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Dönem Net Karı (Zararı)		84.066.155	(53.766.062)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>			
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		16.358.109	49.761.312
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(453.414)	3.271.214
<i>Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(453.414)</i>	<i>3.271.214</i>
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		251.659	(23.444)
Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(6.973.224)	3.817.681
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)</i>	16-6	<i>(4.699.585)</i>	<i>(8.310.495)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)</i>	6	<i>(2.273.639)</i>	<i>12.128.176</i>
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		243.074	9.869.919
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)</i>	16	<i>--</i>	<i>7.200.289</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)</i>		<i>243.074</i>	<i>2.669.630</i>
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		172.559	348.957
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	16-6	<i>77.033</i>	<i>117.322</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	6	<i>95.526</i>	<i>231.635</i>
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(84.881.293)	1.977.005
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	16	<i>(84.855.315)</i>	<i>--</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		<i>(25.978)</i>	<i>1.977.005</i>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	1.118.162	902.338
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(6.747.221)	(290.805)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>1.943.917</i>	<i>--</i>
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(8.691.138)</i>	<i>(290.805)</i>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	--	(41.091.879)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(242.774)	(757.821)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		202.530	(245.907)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(6.602.532)	(39.508)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki ve Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)		(649.178)	--
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		(1.444.254)	3.476.175
<b>Dönem Karı (Zararı) Mutabakatıyla İle İlgili Toplam Düzeltmeler</b>		<b>(89.647.797)</b>	<b>30.975.237</b>
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(5.581.642)</b>	<b>(22.790.825)</b>
Ödenen Faiz		(4.901)	--
Alınan Faiz		458.315	--
Vergi iadeleri / (ödemeleri)	14	(5.476.361)	14.854
<b>İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>		<b>(10.604.589)</b>	<b>(22.775.971)</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması		14.538.153	46.965.923
Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(46.249)	(5.601.857)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları,		--	(3.271.214)
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>		<b>14.491.904</b>	<b>38.092.852</b>
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
İşletmenin Kendi Paylarını Geri Satın Alması veya Sermaye Azaltılmasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(12.991.473)	(18.301.593)
<b>Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>		<b>(12.991.473)</b>	<b>(18.301.593)</b>
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>(9.104.158)</b>	<b>(2.984.712)</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>	4	<b>(9.104.158)</b>	<b>(2.984.712)</b>
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		11.161.424	63.291.378
Nakit Ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(1.018.566)	(6.421.607)
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>1.038.700</b>	<b>53.885.059</b>

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket Ana Şirketi'nin ana faaliyet konusu, 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 yapmaktır.

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

Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Şirket" olarak ifade edileceklerdir) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2025: 8 kişi).

### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından geliştirilen ve 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan 2022 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ile Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar/zarar tablosu ve kapsam gelir tablosu/özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, **1 Haziran 2026** tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### 2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %205 olmuştur (31 Aralık 2025: %211).

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	3.866,74	1,0000	%205
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1000	%211
31 Mart 2025	2.954,69	1,3087	%250

#### *TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:*

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolar, 31 Mart 2026 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir.

Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

### 2.3 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket bünyesinde yer alan şirketlerin finansal tablolarındaki her bir kalem, şirketlerin operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda fonksiyonel olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("geçerli para birimi"). Finansal tablolar, Şirket'in finansal tablo sunum para birimi olan Türk Lirası kullanılarak sunulmuştur.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2.4 İşletmenin Sürekliliği

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

#### 2.5 Netleştirme / Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir.

İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarlar üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Gelirler" başlıklı kısmında tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

#### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili parafalarda açıklanmıştır.

##### a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### b) 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Bulunmamaktadır.

##### c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

#### UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

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

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

#### UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

#### Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

##### UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

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

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

##### TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Şirket TFRS 9 ve TFRS 7 Değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Şirket TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

#### TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

#### TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025'te KGK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

**TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması-** TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

**TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar-** Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

**TFRS 9 Finansal Araçlar-** Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

**TFRS 10 Finansal Tablolar-** "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

**TMS 7 Nakit Akış Tablosu-** Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Şirket TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

#### Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

##### UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

#### 2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit akım tablosu için nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

#### Ticari Alacaklar

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

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

Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararları deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

#### Ticari Borçlar

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

#### Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ilk giren ilk çıkar yöntemine göre hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır. Stokları net gerçekleştirilebilir değerine indirgeyen stok değer düşüklüğü karşılık tutarları ve stoklarla ilgili kayıplar, indirgemenin ve kayıpların oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Net gerçekleştirilebilir değer artışından dolayı iptal edilen stok değer düşüklüğü karşılık tutarı, iptalin gerçekleştiği dönemin tahakkuk eden satış maliyetini azaltacak şekilde muhasebeleştirilir. Her finansal tablo dönemi itibarıyla, net gerçekleştirilebilir değer yeniden gözden geçirilir.

Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değer artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir (iptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır).

#### Hasılat

Gelirler, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

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

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Net satışlar, mal satışlarından iade ve satış iskontolarının düşülmesi suretiyle bulunmuştur. Şirket'in satış gelirleri alışveriş merkezi işletmesi, akaryakıt istasyon işletmesi ve dinlenme tesisi market işletmesi ticari faaliyetlerinden oluşmaktadır.

#### Banka Kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, iskonto edilmiş değer ile ilk kayda alınan değer arasındaki farkın önemli olması durumunda, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda gelir tablosuna kaydedilir.

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım haklarını, bilgi sistemlerini ve diğer tanımlanabilir hakları içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar 15 yılı geçmeyen tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak kıst esasına göre itfa edilirler.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı) Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

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

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

#### Maddi Duran Varlıklar

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

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

Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir. Özel maliyetler, kiralanmış gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulur. Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların âtil durumda buldukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir. Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

#### Maliyet Yöntemi

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

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabii tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur.

Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden "Gerçeğe uygun değer yöntemi"ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye'deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip bağımsız Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

### İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır,

- Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
  - İşletmeyi kontrol etmesi, İşletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
  - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
  - Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
  - Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
  - Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
  - Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
  - Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
  - Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

<b>Döviz</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Amerikan Doları	44,3961	42,8623
Avro	50,9294	50,4532
Gürcistan Lirası (GEL)	16,4957	15,9305

#### Vergiler

İlişikteki finansal tablolarda vergi gideri, dönem cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergiden oluşmaktadır.

##### Cari Dönem Vergi Karşılığı

Dönem faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar gelir vergisine ilişkin yükümlülükler için finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan yasal vergi oranları çerçevesinde bir karşılık ayrılmıştır.

Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir.

##### Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

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

#### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

##### Tanımlanmış Fayda Planı

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

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

##### Tanımlanmış Katkı Planı

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

#### **Sermaye ve Temettüleri**

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

#### **Pay Başına Kazanç**

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

#### **Nakit Akış Tablosu**

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

#### **Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar**

Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

#### **2.10 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları**

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

##### Faydalı Ömür

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

## **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

### **31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**

### **ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### Kıdem Tazminatı

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

#### Süphemli Alacak Karşılığı

Şirket yönetimi vadesi geçmiş ve tahsilat riski taşıyan alacaklar ile dava ve icra aşamasındaki alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Ayrıca ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmaktadır.

#### Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi her türlü geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Şirket'in gelecek dönemlerde vergilendirilebilir karının olduğuna dair kullanılan varsayımlar yeterli bulunduğundan ertelenmiş vergi aktifi kaydedilmiştir.

#### Dava Karşılıkları

Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket hukuk müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirlemektedir.

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerin arsa ve binaların gerçeğe uygun değerlerinin tespit edilmesi esnasında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite bağımsız bir değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanmış ekspertiz raporlarından faydalanılmıştır.

#### Portföy Sınırlamalarına Uyumun 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.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	361.751.474	361.751.474
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.	588.397.452	588.397.452
<b>Toplam</b>	<b>950.148.926</b>	<b>950.148.926</b>

#### Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC

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

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

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

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

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

Şirket Ana Şirketi Yönetim Kurulu'nun 11 Mart 2026 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket Ana Şirketi'nin %100 oranında bağlı ortaklığı konumunda bulunan Gürcistan mukimi "Joy Hotel Batumi GYO JSC" paylarının tamamının satışına ilişkin yürütülen hukuki süreçler ile devir ve tescil işlemleri, raporlama döneminden sonra 24 Nisan 2026 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

#### Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi

Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi ("Metro Turizm Otelcilik"), faaliyet konusu petrol ve petrol ürünü, fuel oil, mazot, LPG, akaryakıt alımı, satımı, ihracatı, ithalatı yapmak; menkul ve gayrimenkul, makine demirbaş almak satmak ve kiraya vermektir. Şirket 3 Ekim 2025 tarihinde Metro Turizm Otelcilik'e %100 oranında iştirak etmiştir.

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

Metro Turizm Otelcilik'in rapor tarihi itibarıyla tescil edilmiş adresi Reşadiye Caddesi, Cumhuriyet Köyü No:18 Beykoz / İstanbul'dur.

Grup, mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünler, Ticaret A.Ş.'ye ait arsa üzerinde bulunan Metro Hotel Apartments projesi faaliyetlerinin bünyesinde gerçekleştirilmesi adına Metro Turizm Otelcilik paylarının tamamını, ilişkili tarafı olan Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'den satın almıştır. Satın alım işlemleri ortak kontrol altında birleşme etkisi olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. İlgili birleşmeye dair tutarların detayı aşağıdaki gibidir:

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	31.03.2026	31.12.2025
Alınan özkaynaklar	535.785.636	535.785.636
Satın alma için ödenen tutar	(588.397.452)	(588.397.452)
<b>Ortak Kontrol Altında Birleşme Etkisi</b>	<b>(52.611.816)</b>	<b>(52.611.816)</b>

Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. bağlı ortaklığı olan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'de sahip olduğu toplam 960.000 TL nominal değerli 9.600 adet payı, 26 Eylül 2025 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul sonrası, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (AVGYO) 2 yıl vadeli toplam 530.000.000 TL bedel karşılığında satmıştır (Enflasyonlu düzeltilmiş tutarı: 588.397.452 TL).

İşlem kapsamında:

- Vadeli satış bedelinin 100.000.000 TL'si nakit olarak ödenecektir.
- 253.950.000 TL'si 31 Ağustos 2027'ye kadar ödenecektir.
- Kalan 176.050.000 TL AVGYO'nun Edirne, Merkez, Kocasinan Mahallesi, 2261 ada 16 parsel üzerinde inşa etmeyi planladığı "Metro Hotel Apartments" projesindeki C ve B1 bloklarında bulunan toplam 2.515 m<sup>2</sup>'lik dükkanlar, 70.000 TL/m<sup>2</sup> üzerinden Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. portföyüne dahil edilecektir.
- Projede bulunan otel ve ticari alanların 20 yıl süreyle işletme hakkı Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. tarafından alınacaktır.
- İşletme hizmetinden doğan gelir üzerinden, KDV hariç, aylık cirodan %5 pay Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. lehine tahakkuk ettirilecektir.

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

#### NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka	317.517	28.622
- Vadesiz Mevduat	317.517	28.622
Borsa para piyasası varlıkları	721.183	11.104.389
Diğer hazır değerler	--	28.413
<b>Nakit Akış Tablosundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>	<b>1.038.700</b>	<b>11.161.424</b>

#### NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

*Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar*

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Borçlanma Araçları	3.061.056	3.397.250
Borsa İstanbul'da İşlem Gören Hisse Senetleri	86.297.441	63.086.633
-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri	74.947.123	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri	11.350.318	63.086.633
Borsa İstanbul'da İşlem Gören Yatırım Fonları	10.152.634	47.565.401
<b>Toplam</b>	<b>99.511.131</b>	<b>114.049.284</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bağlı Ortaklıklar	950.148.926	950.148.926
<b>Toplam</b>	<b>950.148.926</b>	<b>950.148.926</b>

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

#### NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari Alacaklar	15.505.304	14.495.779
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	7.850.436	3.150.851
- Diğer Ticari Alacaklar	7.654.868	11.344.928
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(413.944)	--
Şüpheli Ticari Alacaklar	7.276.093	--
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(7.276.093)	(8.995.448)
<b>Toplam</b>	<b>15.091.360</b>	<b>5.500.331</b>

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık Tutarı	8.995.448	839.427
Dönem İçinde Ayrılan İlave Karşılıklar	--	--
Dönem İçinde Yapılan Karşılık İptali (-)	898.450	8.354.135
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(2.617.805)	(198.114)
<b>Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı</b>	<b>7.276.093</b>	<b>8.995.448</b>

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	372.440	--
- Diğer Ticari Borçlar	372.440	--
Senetli Ticari Borçlar	238.046	408.416
- İlişkili Taraflara Borçlar	238.046	161.013
- Diğer Ticari Borçlar	--	247.403
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(29.511)	--
<b>Toplam</b>	<b>580.975</b>	<b>408.416</b>

#### NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyetler	1 Ocak 2026		İhaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026	
	Bakiye				Bakiye	
Samsun Otogar	625.039.720	--	--	--	625.039.720	--
Çarşamba Otogar	187.071.747	--	--	--	187.071.747	--
Havza Otogar	121.046.425	--	--	--	121.046.425	--
Antalya Daireler	19.807.597	--	--	--	19.807.597	--
Çarşamba okul binası	171.940.944	--	--	--	171.940.944	--
Metrocity 17'nci kat A Blok	165.063.306	--	--	--	165.063.306	--
Metrocity 05'inci kat C Blok	55.021.102	--	--	--	55.021.102	--
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	159.561.196	--	--	--	159.561.196	--
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	36.313.927	--	--	--	36.313.927	--
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	5.392.068	--	--	--	5.392.068	--
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>1.546.258.032</b>	--	--	--	<b>1.546.258.032</b>	--

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

Maliyetler	1 Ocak 2025			Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
	Bakiye	İhaveler	Çıkışlar		Bakiye	(31 Mart 2026'ya Endekslenmemiş Değer)
Samsun Otogar	663.035.751	--	--	(37.996.031)	625.039.720	568.000.000
Çarşamba Otogar	179.951.928	--	--	7.119.819	187.071.747	170.000.000
Havza Otogar	116.503.876	--	--	4.542.549	121.046.425	110.000.000
Antalya Daireler (**)	22.469.687	--	--	(2.662.090)	19.807.597	18.000.000
Çarşamba okul binası	192.965.622	--	--	(21.024.678)	171.940.944	156.250.000
Metrocity 17'nci kat A Blok	172.541.252	--	--	(7.477.945)	165.063.306	150.000.000
Metrocity 05'inci kat C Blok	50.124.682	--	--	4.896.420	55.021.102	50.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	157.042.933	--	--	2.518.263	159.561.196	145.000.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	35.461.772	--	--	852.156	36.313.927	33.000.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler (*)	6.049.531	--	--	(657.463)	5.392.068	4.900.000
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>1.596.147.034</b>	--	--	<b>(49.889.000)</b>	<b>1.546.258.032</b>	<b>1.405.150.000</b>

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

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

#### Samsun Otogar

Samsun ili, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 Ada üzerinde;

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

## **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

### **31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**

### **ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 568.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 625.039.720 TL) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında "Maliyet, Gelir ve Pazar yöntemi", 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

#### **Samsun Çarşamba Otogar**

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kiraz bucağı Mahallesi,

113 Ada 3 Parsel otogar vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 170.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 187.071.747 TL) tutarındaki piyasa değeri, "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

#### **Samsun Havza Otogar**

Samsun ili, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi,

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

Samsun Havza Otogarı rayiç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 110.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 121.046.425 TL) tutarındaki piyasa değeri "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

#### **Samsun Çarşamba Okul Binası**

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlı çay Mahallesi,

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

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 156.250.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 171.940.944 TL) tutarındaki piyasa değeri "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

#### **Antalya Daireler**

Antalya ili, Alanya İlçesi,

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

Antalya dairelerin rayiç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 18.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 19.807.597 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

#### **İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır. İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 150.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 165.063.306 TL).

## **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

### **31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**

### **ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### **İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 50.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 55.021.102 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

#### **İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller**

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,

261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 145.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 159.561.196 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" ve "Maliyet yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

#### **Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman**

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

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan ray iç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 33.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 36.313.927 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

#### **Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler**

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

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.900.000 TL tutarındaki piyasa değeri (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 5.392.068 TL) "Gelir yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyetler</b>	<b>1 Ocak 2026</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Mart 2026</b>
	<b>Bakiye</b>			<b>Bakiye</b>
Binalar	95.508.248	--	--	95.508.248
Tesis, Makine Ve Cihazlar	6.019.225	46.249	--	6.065.474
Taşıtlar	18.585.974	--	--	18.585.974
Demirbaşlar	3.164.635	--	--	3.164.635
Özel Maliyetler	673.203	--	--	673.203
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>123.951.285</b>	<b>46.249</b>	<b>--</b>	<b>123.997.534</b>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>				
Binalar	28.970.838	477.542	--	29.448.380
Tesis, Makine Ve Cihazlar	4.039.666	102.441	--	4.142.107
Taşıtlar	12.181.905	482.759	--	12.664.664
Demirbaşlar	2.243.374	55.420	--	2.298.794
Özel Maliyetler	673.193	--	--	673.193
<b>Toplam İtfa Payları</b>	<b>48.108.976</b>	<b>1.118.162</b>	<b>--</b>	<b>49.227.138</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>75.842.309</b>			<b>74.770.396</b>

<b>Maliyetler</b>	<b>1 Ocak 2025</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
	<b>Bakiye</b>			<b>Bakiye</b>
Binalar	95.508.248	--	--	95.508.248
Tesis, Makine Ve Cihazlar	5.892.110	127.115	--	6.019.225
Taşıtlar	13.050.262	5.535.712	--	18.585.974
Demirbaşlar	3.063.445	101.190	--	3.164.635
Özel Maliyetler	673.203	--	--	673.203
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>118.187.268</b>	<b>5.764.017</b>	<b>--</b>	<b>123.951.285</b>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>				
Binalar	27.060.669	1.910.169	--	28.970.838
Tesis, Makine Ve Cihazlar	3.476.824	562.842	--	4.039.666
Taşıtlar	10.699.938	1.481.967	--	12.181.905
Demirbaşlar	2.026.384	216.990	--	2.243.374
Özel Maliyetler	673.193	--	--	673.193
<b>Toplam İtfa Payları</b>	<b>43.937.008</b>	<b>4.171.968</b>	<b>--</b>	<b>48.108.976</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>74.250.260</b>			<b>75.842.309</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

##### 9.1 Karşılıklar

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yıllık İzin Karşılığı	1.151.191	307.334
Dava Gider Karşılıkları	7.538.742	17.859.718
<b>Toplam</b>	<b>8.689.933</b>	<b>18.167.052</b>

(\*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2021 tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Şirket aleyhine düzenlenen 15.098.742 TL tutarındaki idari para cezası için ayrılan karşılıktan oluşmaktadır. Şirket söz konusu idari para cezasına ilişkin dava açmış olup, hukuki süreç devam etmektedir. Söz konusu ceza tutarına ilişkin olarak 13 Ocak 2026 tarihinde Şirket'e ödeme emri tebliğ edilmiş olup, vergi dairesi ile yapılan görüşmeler neticesinde borcun 6 taksit halinde ödenmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda Ocak 2026 tarihinde 2.520.000 TL Şubat 2026 tarihinde 2.520.000 TL ve Mart 2026 tarihinde 2.520.000 TL ödeme gerçekleştirilmiştir.

Kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	307.334	2.661.213
Dönem İçinde Ayrılan İzin Karşılıkları	871.904	--
Dönem İçinde İptal Edilen İzin Karşılıkları	--	(1.725.803)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(28.047)	(628.076)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>1.151.191</b>	<b>307.334</b>

Dava ve Ceza karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	17.859.718	21.747.690
Dönem İçinde Ayrılan Dava Karşılıkları	--	1.244.729
Dönem İçinde İptal Edilen Dava Karşılıkları	(8.691.138)	--
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(1.629.838)	(5.132.701)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>7.538.742</b>	<b>17.859.718</b>

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.841.816	2.087.778
<b>Toplam</b>	<b>1.841.816</b>	<b>2.087.778</b>

##### 9.1 Verilen Teminat/İpotek/Rehinler ("TRİ")

Bulunmamaktadır.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

##### Sermaye

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

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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Mart 2026		31 Aralık 2025		
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Fatma Öztürk GÜMÜŞSU	930.000	0,01%	9.300	0,01%	9.300
Metro Avrasya Investment Georgia AŞ	4.168.949.900	37,36%	41.689.499	37,36%	41.689.499
Metro Menkul Değerler AŞ	1.176.199.200	10,54%	11.761.992	10,54%	11.761.992
Barlas ÜNAL	599.554.800	5,37%	5.995.548	5,37%	5.995.548
Halka Açık Kısım ve Diğer	5.214.366.100	46,72%	52.143.661	46,72%	52.143.661
<b>Toplam</b>	<b>11.160.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>111.600.000</b>	<b>100%</b>	<b>111.600.000</b>
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları			1.740.421.154		1.740.421.154
<b>Ödenmiş Sermaye Toplamı</b>			<b>1.852.021.154</b>		<b>1.852.021.154</b>

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

##### Kar Dağıtım

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

##### Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 1 Ocak - 31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı ve satışlarının maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Yurtiçi Satışlar	166.592.758	11.287.654
<b>Brüt Satışlar</b>	<b>166.592.758</b>	<b>11.287.654</b>
<b>Net Satışlar</b>	<b>166.592.758</b>	<b>11.287.654</b>
Satışların Maliyeti (-)	(137.271.683)	(98.735)
<b>Toplam</b>	<b>(137.271.683)</b>	<b>(98.735)</b>
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>29.321.075</b>	<b>11.188.919</b>

**NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 1 Ocak - 31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Vade Farkı Gelirleri	39.995.295	45.165.246
Adat Gelirleri	--	1.585.793
Faiz Gelirleri	2.029.588	3.271.214
Kur Farkı Geliri	--	32.782.517
Diğer	347.081	
<b>Toplam</b>	<b>42.371.964</b>	<b>82.881.580</b>

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Vade Farkı Giderleri	(413.944)	--
Menkul Kıymet Reeskont Giderleri	--	(70.129.012)
Diğer	(132.397)	(16.498)
<b>Toplam</b>	<b>(546.341)</b>	<b>(70.145.510)</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

### ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 13– NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Stoklar	2.627.591	2.624.335
Peşin Ödenmiş Giderler	36.920	535.528
Maddi Duran Varlıklar	5.909.387	6.785.587
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	141.108.032	145.935.528
Finansal Yatırımlar	86.707.931	33.073.860
Verilen Depozito ve Teminatlar	15.808	--
Alınan Depozito ve Teminatlar	(770)	--
Sermaye Düzeltme Farkları	(169.007.329)	(169.325.768)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(13.355)	115.941
Geri Alınan Paylar	675.745	--
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(2.422.714)	(2.858.790)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(29.870.055)	(33.871.537)
<hr/>		
<b>Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>		
Hasılat	(786.555)	(263.482)
Genel Yönetim Giderleri	212.744	183.206
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(292)	(3.756.904)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	--	2.731.958
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(2.125.665)	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1.131.996	--
Finansman Gelirleri	(6.009)	--
<b>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</b>	<b>34.193.410</b>	<b>(18.090.538)</b>

#### NOT 14 – GELİR VERGİLERİ

##### Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları peşin ödenmiş vergilerden oluşmaktadır.

##### Kurumlar Vergisi

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tanımlı ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonlarının yararlandığı, kurumlar vergisi istisna uygulaması, kar dağıtım şartına bağlanmıştır. İlgili kanun ile ayrıca için % 10 asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir.

Yeni kurumlar vergisi uygulaması 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için uygulanacaktır.

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

İlk defa faaliyete başlayan kurumlar için, faaliyete başladıkları hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca kar dağıtım şartı uygulanmayacak olup kurumlar vergisi istisna uygulaması devam edecektir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7524 Sayılı Kanun ile ayrıca asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları taşınmazlardan elde ettikleri kazançları üzerinden %10 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Peşin Ödenen Vergiler	1.892.253	422.684
<b>Toplam</b>	<b>1.892.253</b>	<b>422.684</b>

<b>Bilançoda Yer Alan Kurumlar Vergisi Yükümlülükleri</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	522.788	1.659.593
Peşin Ödenen Vergiler Ve Fonlar	--	(1.659.593)
<b>Toplam</b>	<b>522.788</b>	<b>--</b>

1 Ocak - 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

<b>Kar veya Zarar Tablosunda Yer Alan Vergi Gelir/Giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Dönem Kârı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	(522.788)	--
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(15.835.321)	(49.761.312)
<b>Toplam</b>	<b>(16.358.109)</b>	<b>(49.761.312)</b>

<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Vergi Gelir/Giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan		
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(483.192)	107.703
<b>Toplam</b>	<b>(483.192)</b>	<b>107.703</b>

**Ertelenmiş Vergi**

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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan ertelenen vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

<b>Bilançoda Yer Alan Ertelenen Vergi Varlık Yükümlülükleri</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(35.802.449)	(21.970.524)
<b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net</b>	<b>(35.802.449)</b>	<b>(21.970.524)</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

<b>Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
	<b>Toplam Geçici Farklar</b>	<b>Toplam Geçici Farklar</b>	<b>Varlık / Yükümlülük</b>	<b>Varlık / Yükümlülük</b>
Maddi Duran Varlıklar Ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(210.239.921)	(51.464.419)	(21.023.994)	(15.439.327)
Vade Farkı Düzeltmeleri	(127.131.332)	--	(12.713.133)	--
Proje Stokları	(24.367.055)	(24.165.771)	(2.436.706)	(7.249.731)
Peşin Ödenen Giderler	(36.583)	--	(3.658)	--
Depozito ve Teminatlar	(15.038)	--	(1.504)	--
İzin Karşılığı	1.151.191	307.334	115.119	92.200
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.841.816	2.087.778	184.182	626.334
Şüpheli Alacak Düzeltmesi	772.451	--	77.245	--
<b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net</b>	<b>(358.024.471)</b>	<b>(73.235.078)</b>	<b>(35.802.449)</b>	<b>(21.970.524)</b>

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Ertelenmiş Vergi Gelir/Giderinin Mutabakatı</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
	Dönem Başı	(21.970.524)
Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(15.352.129)	(49.761.312)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(483.192)	107.703
Parasal Kazanç / (Kayıp)	2.003.396	560.319
<b>Dönem Sonu</b>	<b>(35.802.449)</b>	<b>(55.221.707)</b>

**NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP**

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
	Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	84.066.155
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
<b>Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)</b>	<b>0,008</b>	<b>(0,005)</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

**16.1 İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar**

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
<b>Kısa Vadeli Alacaklar</b>				
Avrasya Terminal İşletmeleri AŞ	5.291.588	--	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	--	--	795	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	--	--	2.489.803	--
Çarşamba Metro İnşaat Ve Terminal İşl. A.Ş.	2.400.000	--	660.253	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	158.848	--	--	--
Metro Turizm Seyahat Organizasyon	15.139	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>7.865.575</b>	<b>--</b>	<b>31.150.851</b>	<b>--</b>

\* 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.

**16.2 İlişkili Taraflara Ticari Borçlar**

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
<b>Kısa Vadeli Borçlar</b>				
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	--	--	68.449.381
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 A.Ş.	--	--	6.602.532	--
<b>Toplam</b>	<b>238.046</b>	<b>312.091</b>	<b>6.763.545</b>	<b>68.449.381</b>

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**16.3 İlişkili Taraflara Yapılan Satışlar Ve/Veya Elde Edilen Gelirler:**

<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>Kira Geliri</b>
Metro Menkul Değerler A.Ş.	193.966
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic.A.Ş.	76.727
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	9.207.239
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	247.163
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	765.000
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
<b>Toplam</b>	<b>12.581.980</b>

<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>	<b>Kira Geliri</b>	<b>Adat</b>
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	--
<b>Toplam</b>	<b>7.914.100</b>	<b>1.022.400</b>

**16.4 İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar Ve/Veya Ödenen Giderler:**

<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>Hizmet Alımı</b>	<b>Diğer</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>355.427</b>	<b>592.709</b>

<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>	<b>Diğer</b>
Metro Menkul Değerler A.Ş.	210.029
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	144.820
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	36.689
AV. Ahmet PULATOĞLU	160.778
<b>Toplam</b>	<b>552.316</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 16.5 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

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

#### NOT 17 – KUR RİSKİ

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla döviz varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: **100.000** Euro).

#### NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in raporlama döneminden sonraki önemli olayları, TMS 10 "Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar" kapsamında değerlendirilmiş olup, finansal tabloların kullanıcıları açısından önem arz eden ilgili gelişmelere aşağıda yer verilmiştir.

##### a) Bağlı Ortaklık Paylarının Devir ve Tescil İşlemleri

Şirket Ana Şirketi Yönetim Kurulu'nun 11 Mart 2026 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket Ana Şirketi'nin %100 oranında bağlı ortaklığı konumunda bulunan Gürcistan mukimi "Joy Hotel Batumi GYO JSC" paylarının tamamının satışına ilişkin yürütülen hukuki süreçler ile devir ve tescil işlemleri, raporlama döneminden sonra 24 Nisan 2026 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

##### b) Pay Geri Alım İşlemleri

Şirket Ana Şirketi tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Yönetim Kurulu kararları kapsamında yürütülen pay geri alım programı çerçevesinde, raporlama döneminden sonraki dönemde, Nisan ve Mayıs 2026 aylarında Borsa İstanbul nezdinde AVGYO paylarına ilişkin geri alım işlemleri gerçekleştirilmiştir.

##### c) Maddi Duran Varlıklara İlişkin Kiralama ve Aynı Hak Tesisi Süreçleri

Şirket Ana Şirketi portföyünde yer alan bazı maddi duran varlıkların değerlendirilmesine yönelik stratejiler kapsamında, 22 Nisan 2026 tarihi itibarıyla söz konusu varlıkların kiraya verilmesi ve/veya üzerlerinde aynı hak tesis edilmesine ilişkin yasal ve idari süreçler yürütülmüştür.

##### d) 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

Şirket Ana Şirketi'nin 2025 yılı faaliyet dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, raporlama döneminden sonra 14 Mayıs 2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirket Ana Şirketi'nin 2025 yılı faaliyetleri sonucunda oluşan net dönem zararı nedeniyle kâr dağıtımı yapılmamasına karar verilmiş olup ayrıca kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin 2030 yılı sonuna kadar uzatılmasına ilişkin esas sözleşme değişikliği onaylanmıştır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 19 – 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:

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	721.183	126.691.111
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	1.641.195.484	2.448.130.594
C İştirakler	Md.24/(b)	950.148.926	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	15.139	51.409.840
Diğer varlıklar		128.867.729	169.271.110
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>2.720.948.461</b>	<b>2.795.502.655</b>
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)	291.984.235	376.849.523
I Özkaynaklar	Md.31	2.379.193.448	2.284.862.712
Diğer kaynaklar		49.770.778	133.790.420
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>2.720.948.461</b>	<b>2.795.502.655</b>

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
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 İşletmecisi 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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT****ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 26</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Asgari Oran</b>
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