

AĞAOĞLU AVRASYA GYO A.Đ.

FAALİYET RAPORU



01.01.2026-30.06.2026
2026 Yılı 2. Çeyrek

İÇİNDEKİLER

02

YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİM

2.1 Yönetim Kurulu	10
2.2 Üst Yönetim	10
2.3 Komiteler	11

04

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER 29

06

RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

6.1 Sermaye Riski Yönetimi	33
6.2 Finansal Risk Faktörleri	34
6.3 Gerçeğe Uygun Değer Riski	35

08

FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR 37

01

GENEL BİLGİLER

1.1 Şirket Hakkında	03
1.2 Misyon-Vizyon	05
1.3 Ticaret Sicil Bilgileri	06
1.4 Faaliyet Konusu	07
1.5 İmtiyazlı Paylar	07
1.6 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	08
1.7 Organizasyon Yapısı	09
1.8 Çalışan Sayısı	09
1.9 Bağlı Ortaklık	09

03

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1 Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller	12
3.2 Kira geliri Elde Edilen Taşınmazlar	28

05

FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

5.1 Finansal Tablolar	30
5.2 Portföy Uyum Tablosu	32

07

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

7.1 İlişkili Taraflardan Alacaklar	36
7.2 İlişkili Taraflara Borçlar	36
7.3 İlişkili Taraflara Satışlar	36
7.4 İlişkili Taraflardan Alışlar	36

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU
HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU****AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****Genel Kurulu'na**

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 10 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır. Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür.

Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz. Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**İstanbul, 10 Ağustos 2026****Ceyhun GÖNEN**

REFORM BAĞIMSIZ
DENETİM A.Ş.

Sorumlu Denetçi

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Şirket Hakkında

Şirket, 19.12.2023 tarihinde kurulmuştur. Kuruluş sonrasında gerçekleştirilen satın almalar ve sermaye artırımları ile portföy yapısı güçlendirilmiştir.

Şirket, 2024 yılı Aralık ayında gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsüne dönüşmüş ve faaliyetlerini sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde sürdürmeye başlamıştır.

Bu dönüşümün ardından, 2026 yılı Nisan ayında gerçekleştirilen halka arz ile Şirket payları Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da AAGYO işlem kodu ile işlem görmeye başlamış, böylece Şirket sermaye piyasalarındaki konumunu güçlendirerek daha geniş bir yatırımcı kitlesine ulaşmıştır.

Ağaoğlu Grubu'nun 45 yılı aşkın sektör tecrübesi ve geliştirdiği geniş ölçekli projeler, Şirket'in kurumsal altyapısını ve yatırım yaklaşımını desteklemektedir. Bu birikim, portföy yönetimi ve değer yaratma süreçlerine yansımaktadır.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve bu varlıklardan oluşan portföyü etkin şekilde yönetmektir. Bu kapsamda Şirket, düzenli kira geliri ve uzun vadeli değer artışı sağlamaya odaklanmaktadır.

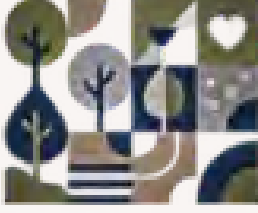
Şirket portföyü, İstanbul'un farklı bölgelerinde konumlanan konut ve ticari gayrimenkullerden oluşmakta olup, düzenli ve öngörülebilir gelir üretme kapasitesine sahiptir. Portföy yönetiminde; doğru lokasyon seçimi, gelir sürekliliği ve risk dağılımı esas alınmaktadır.



KİLOMETRE TAŞLARI

Güçlü Geçmişimiz Geleceğimize ilham veriyor

Büyüme, Kurumsal Dönüşüm ve Halka Arz Yolculuğu
(2012-2026)



2023 ÇEKMEKÖY PARK

1049 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



2018 MASLAK 1453

5254 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



2013 MY WORLD EUROPE

3128 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2026 HALKA ARZ

Ağaoğlu Avrasya GYO halka arz edilerek sermaye piyasalarındaki yerini almıştır



2019 MY NEWWORK

345 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



2014 MY MASLAK HOME

825 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



2012 MY OFFICE 212

520 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



Başlangıç Projeleri ve Gelişim(1993-2011)



MY COUNTRY



ANDROMEDA RESİDECE

2011

3944 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2010

1830 konut ve 63 ofis üretilmiştir



MY TOWN
ISPARTAKULE

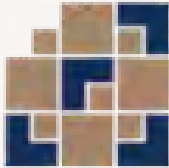
MY CİTY
BAHÇELİEVLER

MY OFFICE
ATAŞEHİR

2009

ELTES GOLD

275 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



2001

BOĞAZIÇI VİLLALARI

463 m² brüt alana sahip
1 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



1993

ACIBADEM VİLLALARI

930 m² brüt alana sahip 2 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



14 PROJE
Güçlü ve çeşitlendirilmiş projeler



+15.000
Toplam bağımsız bölüm



45+ YIL
Gayrimenkul geliştirme ve yatırım tecrübesi



DEĞER ÜRETEN YAŞAM ALANLARI
İnsan odaklı, sürdürülebilir ve nitelikli projeler

1. GENEL BİLGİLER

1.2. Misyon-Vizyon

MİSYONUMUZ

Ağaoğlu Şirketler Grubu'nun 45 yılı aşan tecrübesi ve kurumsal birikiminden aldığı güçle, yüksek nitelikli, gelir üretme potansiyeli güçlü ve sürdürülebilir değer yaratan gayrimenkul yatırımları geliştirerek, yatırımcılarına uzun vadeli ve istikrarlı getiri sağlamak

VİZYONUMUZ

Türkiye'nin ve bölgenin referans gösterilen gayrimenkul geliştiricilerinden biri olarak; sürdürülebilir büyüme modeliyle yatırımcıları için kalıcı değer üreten, portföy kalitesi ve kurumsal yönetim standartlarıyla sektöre yön veren lider yatırım gruplarından biri olmak



1. GENEL BİLGİLER

1.3 Ticaret Sicil Bilgileri

- **Ticaret Unvanı:** Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Ticaret Sicil MÜdürlüğü:** İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
- **Ticaret Sicil Numarası:**497338-5
- **Vergi Numarası:** 0091862812
- **Vergi Dairesi:** İSTANBUL – Kozyatağı Vergi Dairesi Müdürlüğü
- **Kuruluş Tarihi:**19.12.2023
- **Merkez Adres:**Barbaros Mahallesi İhlamur Bulvarı F Blok No:4B İç Kapı No:2 Ataşehir/İSTANBUL
- **İletişim Bilgileri :**Telefon: 0216 687 13 30 /Faks: 0 850 228 34 70
- **İnternet Adresi:** www.agaoglugyo.com.tr
- **KEP Adresi:** agaogluavrasya@hs03.kep.tr
- **E-posta Adresi:** yatirimciiliskileri@agaoglugyo.com.tr
- **Kayıtlı Sermaye Tavanı:** 2.976.740.000 TL
- **Çıkarılmış Sermaye:** 701.000.000 TL
- **İşlem Gördüğü Borsa:** Borsa İstanbul
- **Halka Arz tarihi:** Nisan 2026
- **İşlem Sembolü:** AAGYO



1. GENEL BİLGİLER

1.4 Faaliyet Konusu

Şirket'in faaliyet konusu; alım satım karı elde etmek veya kira geliri elde etmek amacıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın almak ve satmak, proje geliştirmek ve alım satım karı elde etmek amacıyla arsa yatırımları yapmaktır.

1.5 İmtiyazlı Paylar

A grubu nama yazılı paylarında Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır



1. GENEL BİLGİLER

1.6 Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in mevcut durumda çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup 701.000.000 TL'dir. Söz konusu sermaye, her biri 1 TL nominal değerli toplam 701.000.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin 29.767.400 TL'lik kısmı A Grubu nama yazılı paylardan, 671.232.600 TL'lik kısmı ise B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı		
Ortaklar	Oran	Pay Sayısı
Ali İbrahimağaoğlu	59,23%	415.198.000
Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu	6,73%	47.162.000
Hakkı İbrahimağaoğlu	2,23%	15.660.000
Ali Can İbrahimağaoğlu	2,23%	15.660.000
Sena İbrahimağaoğlu Kırca	2,23%	15.660.000
Onur İbrahimağaoğlu	2,23%	15.660.000
Halka Açık Kısım	25,11%	176.000.000
Ödenmiş sermaye	100%	701.000.000

1. GENEL BİLGİLER

1.7 Organizasyon Yapısı

Şirket'in organizasyon yapısı, faaliyetlerin etkin, verimli ve mevzuata uyumlu şekilde yürütülmesini sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Organizasyon kapsamında görev ve sorumluluklar açık olarak tanımlanmış olup, ilgili birimler arasında koordinasyon ve kontrol mekanizmaları tesis edilmiştir.

1.8 Çalışan Sayısı

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 25'dir.

1.9 Bağlı Ortaklık

Şirket'in doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2. YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİM

2.1 Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri		
Adı Soyadı	Unvanı	Görev Bitiş Tarihi
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	11.12.2027
Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	11.12.2027
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2027
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL	Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2027
MEHMET BURAK KUTLUĞ	Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2027
DERYA DENİZ YILMAZ ADALIOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2027
BEKİR MURAT ÖGEL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2027
ERMAN ÇETE	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	11.12.2027

2.2 Üst Yönetim

Üst Yönetim	
Adı Soyadı	Unvanı
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL	Genel Müdür
Çiğdem ABALI YILMAZER	İş geliştirme ve Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Can İsmet SİPAHİ	Gayrimenkulden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

2. YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİM

2.3 Komiteler

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	
Adı Soyadı	Unvanı
Bekir Murat ÖGEL	Komite Başkanı
Erman ÇETE	Komite Üyesi

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	
Adı Soyadı	Unvanı
Bekir Murat ÖGEL	Komite Başkanı
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	Komite Üyesi
Derya Deniz YILMAZ ADALIOĞLU	Komite Üyesi

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	
Adı Soyadı	Unvanı
Erman ÇETE	Komite Başkanı
Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU	Komite Üyesi
Çiğdem ABALI YILMAZER	Komite Üyesi

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

Proje Adı	Değerleme Tarihi	31.12.2025 Ekspertiz Değeri(TL)	*30.06.2026 Portföy Oranı(%)	30.06.2026 İtibarıyla Kalan Bağımsız Bölüm Adedi	***30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri(TL)
My World Ataşehir (Andromeda)	31.12.2025	3.607.975.965	18,72%	27	3.607.975.965**
My Office Ataşehir	31.12.2025	1.367.546.795	7,10%	4	1.367.546.795
Eltes Gold Residence	31.12.2025	589.830.930	3,06%	14	589.830.930
My Newwork	31.12.2025	6.470.136.604	32,11%	69	6.189.940.841
Maslak 1453	31.12.2025	1.700.447.252	8,82%	45	1.700.447.252
My Home Maslak	31.12.2025	1.082.088.526	5,61%	35	1.082.088.526
My Town Ispartakule	31.12.2025	289.995.092	1,50%	6	289.995.092
My Office 212	31.12.2025	57.067.443	0,30%	1	57.067.443
My City Bahçelievler	31.12.2025	573.615.218	2,98%	6	573.615.218
Çekmeköy Park	31.12.2025	2.643.403.804	13,43%	126	2.589.074.488
My Country	31.12.2025	537.465.646	2,79%	10	537.465.646
My World Europe	31.12.2025	166.284.429	0,86%	7	166.284.429
Acıbadem Villaları	31.12.2025	208.288.243	1,08%	2	208.288.243
Boğaziçi Villaları	31.12.2025	290.764.000	1,51%	1	290.764.000
Ataşehir Arsa	31.12.2025	24.306.968	0,13%	1	24.306.968
TOPLAM	31.12.2025	19.609.216.912	100,00%	354	19.274.691.834

*Portföy oranı, 31.12.2025 tarihli değerleme raporu tutarları esas alınarak, kalan portföy değerinin toplam portföy değerine oranı şeklinde hesaplanmıştır.

**Toplam tutara, halihazırda şirket merkezi olarak kullanılan ofis binasının ekspertiz değeri dahildir.

***Portföyde yer alan gayrimenkul değerleri, 31.12.2025 tarihli değerleme raporları esas alınarak, dönem içinde satılan gayrimenkullerin düşülmesi suretiyle hesaplanmıştır.

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY WORLD ATAŞEHİR (ANDROMEDA RESIDENCE)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 ada 4 parselde konumlu 26 adet dükkan veya ofis ve işyeri, 1 adet fitness niteliğinde olmak üzere toplam 27 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Bağımsız bölümler 11 bloktan oluşan My World Andromeda Residence projesi kapsamında yer almaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. C6, C7, C8, C9, F ve G blokta bulunan bağımsız bölümler dükkan, fitness, ofis ve işyeri niteliğindedir.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 357 sayılı değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 3.607.975.965 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerden bir tanesi halihazırda Şirket'in merkezi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 357

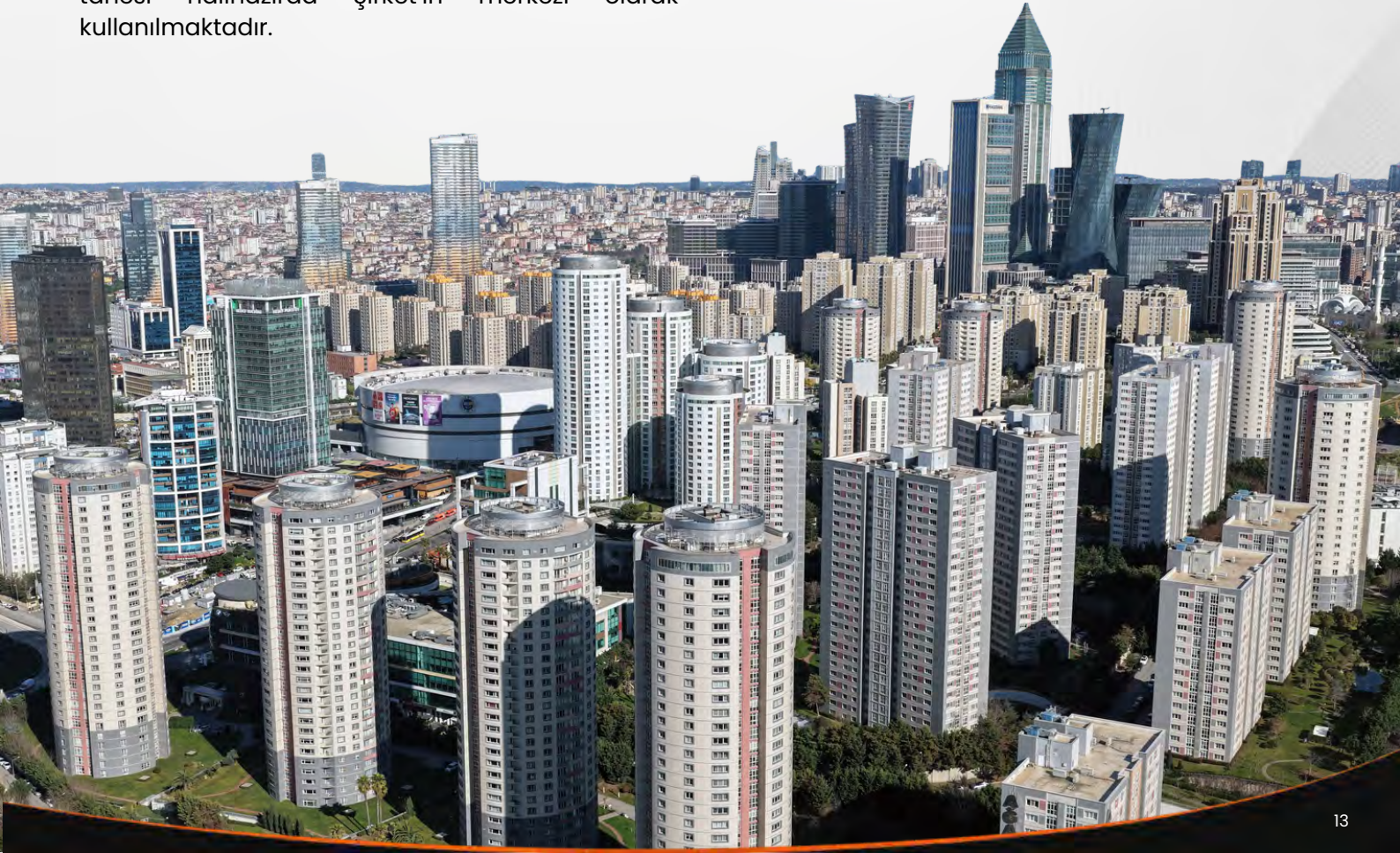
30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

27

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

3.607.975.965 TL*

Toplam tutara, halihazırda şirket merkezi olarak kullanılan ofis binasının ekspertiz değeri dahildir.



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY OFFICE ATAŞEHİR

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 ada 4 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu 15, 16, 64 ve 65 numaralı ofis nitelikli 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Office Ataşehir’de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 358 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.367.546.795 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 358

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

4

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

1.367.546.795 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

ELTES GOLD RESİDANCE

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, Kemerdere Mevkii, 14206 parselde, A blokta konumlu, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 ve 16 numaralı 9 adet depolu dükkan nitelikli, 11, 13, 15, 17 ve 30 numaralı 5 adet dükkan nitelikli olmak üzere toplam 14 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Eltes Gold'ta yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 360 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 589.830.930 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 360

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

14

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

589.830.930 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY NEWWORK

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3343 ada 2 parselde yer alan '30 katlı ofis betonarme işyeri ve arsası' nitelikli ana taşınmazda, farklı katlarda konumlu ofis ve dükkan nitelikli 82 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Newwork'te yer almaktadır.

31 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, 51 adet bağımsız bölüm ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli – 2025 SPM-AAGYO 361 ve 2025 SPM-AAGYO 372 sayılı değerleme raporlarında 82 adet bağımsız bölümün toplam değeri 6.470.136.604 TL olarak tespit edilmiştir. 30.06.2026 tarihi itibarıyla kalan 69 adet bağımsız bölümün, 31.12.2025 tarihli ekspertiz raporuna göre toplam değeri 6.189.940.841 TL'dir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 361

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

69

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

6.189.940.841 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MASLAK 1453

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 2 parselde yer alan '37 adet betonarme bina ve arsası' nitelikli ana taşınmazda 39 adedi F3 blokta, 6 adedi T4 blokta konumlu olmak üzere toplam 45 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler Maslak 1453'te yer almaktadır.

6 adet bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, 39 adet bağımsız bölüm ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 362 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.700.447.252 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 362

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

45

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

1.700.447.252 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY HOME MASLAK

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada 139 parselde yer alan ana taşınmazda, 1 adedi B1, 2 adedi B2 blokta konumlu 3 adet dubleks konut, C Blokta konumlu 16 adet dükkan ve yine C Blokta konumlu 16 adedi ofis nitelikli olmak üzere toplam 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Home Maslak'ta yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 363 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.082.088.526 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 363

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

35

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

1.082.088.526 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY TOWN ISPARTAKULE

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 ada 4 parselde, D Bloкта, farklı katlarda konumlu, 1, 8, 9, 12, 14 ve 15 numaralı, dükkan nitelikli toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Town Ispartakule’de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 364 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 289.995.092 TL olarak tespit edilmiştir

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 364

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

6

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

289.995.092 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY OFFICE 212

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 3270 ada 14 parselde yer alan ana taşınmazda, B blokta, 1. Bodrum katta konumlu, 1 numaralı, spor salonu nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm My Office 212'de yer almaktadır. Bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 365 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümün değeri 57.067.443 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 365

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

1

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

57.067.443 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY CITY BAHÇELİEVLER

İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 ada 20 parselde yer alan ana taşınmazda konumlu, 2 ve 3 numaralı, iki adet dükkan nitelikli ve 7, 8, 9 ve 12 numaralı dört adet ofis nitelikli olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler My City Bahçelievler'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 366 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 573.615.218 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 366

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

6

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

573.615.218 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

ÇEKMEKÖY PARK

İstanbul ili, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 4014 parselde, farklı bloklarda ve farklı katlarda konumlu, 113'ü mesken, 15'i ofis-işyeri nitelikli olmak üzere toplam 128 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler Çekmeköy Park projesi'nde yer almaktadır.

15 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla, 113 adet mesken niteliğindeki bağımsız bölümler ise satılmak amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 22.12.2025 ve 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 356 ve 2025 SPM-AAGYO 367 sayılı değerleme raporlarında 128 adet bağımsız bölümün toplam değeri 2.643.403.804 TL olarak tespit edilmiştir. 30.06.2026 itibarıyla kalan 126 adet bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihli ekspertiz raporuna göre toplam değeri 2.589.074.488 TL'dir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 367-356

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

126

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

2.589.074.488 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY COUNTRY

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3316 parselde yer alan ana taşınmazda, S blokta, farklı katlarda konumlu, 9 adet dükkan ve 1 adet restoran olmak üzere farklı nitelikli toplam 10 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler My Country'de yer almaktadır.

Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 368 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 537.465.646 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 368

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

10

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

537.465.646 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY WORLD EUROPE

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 Ada 1 Parselde, yirmiüç adet bahçeli kargas bina nitelikli ana taşınmazda, 7 adet dükkan nitelikli taşınmazdan oluşmaktadır.

Anılan gayrimenkuller kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 371 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 166.284.429 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 371

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

7

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

166.284.429 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

ACIBADEM VİLLALARI

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Bulgurlu Mevkii, 75 Ada 7 Parselde bulunan ana taşınmazda, A blok 1 numaralı ve B blok 1 numaralı işyeri nitelikli toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 369 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 208.288.243 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 369

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

2

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

208.288.243 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

BOĞAZIÇI VİLLALARI

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde, ondokuz bloklu kargir villa nitelikli ana taşınmazda, 7 nolu blokta konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı, çatısı olan tripleks villa nitelikli gayrimenkulden oluşmaktadır.

Anılan gayrimenkul satış amacıyla elde tutulmaktadır.

Lâl Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 370 sayılı değerlendirme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 290.764.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 370

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi

1

30.06.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri

290.764.000 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

ATAŞEHİR ARSA

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 ada 4 parsel numaralı, Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Cami Alanında" yapılaşma koşullarına sahip arsa vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 359 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkullerin toplam değeri rayiç bedel üzerinden 24.306.968 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu

LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No

SPM-AAGYO 359

31.12.2025 Ekspertiz Değeri

24.306.968 TL

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam 115.915 m² kiralanabilir yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün 86.319 m²'si kiralanmış olup, doluluk oranı %74,47 seviyesinde gerçekleşmiştir.

3.2. KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN TAŞINMAZLAR

Proje Adı	30.06.2026 Dolu Bağımsız Bölüm Adedi	30.06.2026 Dolu Bağımsız Bölüm Alanı	30.06.2026 Güncel Sözleşme Kira Bedelleri
My World Andromeda Residence	15	14.587 m2	10.400.145 TL
My Office Ataşehir	4	7.801 m2	6.300.179 TL
Eltes Gold Residence	14	15.114 m2	1.524.094 TL
*My Newwork	27	20.682 m2	14.097.505 TL
Maslak 1453	1	113 m2	35.662 TL
My Home Maslak	9	1.321 m2	1.050.707 TL
My Town Ispartakule	4	11.086 m2	564.910 TL
**My Office 212	1	511 m2	79.258 TL
My City Bahçelievler	6	7.961 m2	2.430.563 TL
My Country	9	5.766 m2	644.980 TL
My World Europe	3	446 m2	203.997 TL
Acıbadem Vilları	2	930 m2	837.482 TL
TOPLAM	95	86.319 m2	38.169 482 TL

*My Newwork 241 no'lu bağımsız bölüm kısmi doludur.

**İlgili bağımsız bölüm kısmi doludur.

4. DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

1. Halka Arz

Şirketimiz, raporlama dönemi içerisinde sermaye piyasalarındaki büyüme stratejisi doğrultusunda halka arz sürecini başarıyla tamamlayarak önemli bir kurumsal dönüşüm gerçekleştirmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben gerçekleştirilen halka arz kapsamında, **1-3 Nisan 2026** tarihleri arasında talep toplama işlemleri tamamlanmış ve halka arz fiyatı **21,10 TL** olarak belirlenmiştir.

Halka arz kapsamında gerçekleştirilen sermaye artırımları ve ortak satışı işlemleri sonucunda toplam **176.000.000 TL** nominal değerli pay yatırımcılara arz edilmiş, halka arzın toplam büyüklüğü yaklaşık 3,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Halka arz sonrasında Şirketimizin çıkarılmış sermayesi **595.348.000 TL'den 701.000.000 TL'ye** yükselirken, halka açıklık oranı **%25,11** seviyesine ulaşmıştır.

Şirketimiz payları, **9 Nisan 2026** tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da AAGYO işlem kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

2. Kredi Ödemesi

Şirketimiz tarafından, ilk halka arz izahnamesinde yer alan Fon Kullanım Yeri Raporu kapsamında öngörülen kullanım esaslarına uygun olarak **Odea Bank A.Ş.** nezdindeki **banka kredisi kapatılarak** finansal borç ödemesi gerçekleştirilmiştir.

3. Kâr Payı Dağıtımı

Şirketimizin **4 Haziran 2026** tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar doğrultusunda, 2025 yılı faaliyetlerinden elde edilen kârdan **300.000.000,10 TL** tutarında nakit kâr payının **19 Haziran 2026** tarihinde dağıtımı tamamlanmıştır. Dağıtım kapsamında **1 TL** nominal değerli pay için brüt ve net **0,42796 TL** nakit kâr payı ödenmiştir.

5. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

5.1 FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)

VARLIKLAR	30.06.2026	31.12.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.116.920.003	94.236.357
Finansal Yatırımlar	88.743.270	-
Ticari Alacaklar	32.773.803	179.976.976
Diğer Alacaklar	4.185.592	1.117.885
Stoklar	1.382.513.153	1.411.312.458
Peşin Ödenmiş Giderler	17.393.178	5.457.207
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	24.645.509	-
Diğer Dönen Varlıklar	-	24.134.408
Toplam Dönen Varlıklar	3.667.174.508	1.716.235.291
Ticari alacaklar	-	1.650.876
Diğer Alacaklar	9.027	10.255
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16.533.479.888	16.533.479.888
Maddi Duran Varlıklar	127.358.461	117.559.584
Toplam Duran Varlıklar	16.660.847.376	16.652.700.603
AKTİF TOPLAMI	20.328.021.884	18.368.935.894

KAYNAKLAR	30.06.2026	31.12.2025
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	447.076.846
Ticari Borçlar	14.998.798	15.721.886
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.873.272	1.875.677
Diğer Borçlar	16.163.651	1.081.733
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	5.323.265	52.768.483
Ertelenmiş Gelirler	11.880.495	23.721.213
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	13.005.751
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.225.117	671.465
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.481.118	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	65.945.716	555.923.054
Diğer Borçlar	5.123.405	6.659.406
Uzun Vadeli Karşılıklar	6.064.474	6.025.516
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.659.720.892	3.296.308.988
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.670.908.771	3.308.993.910

ÖZKAYNAKLAR	30.06.2026	31.12.2025
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	16.591.167.397	14.504.018.930
Ödenmiş Sermaye	701.000.000	595.348.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	551.662.643	548.791.908
Paylara İlişkin Primler	2.070.724.296	-
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	26.801.020	26.754.890
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	47.607.068	13.542.320
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12.932.237.347	13.171.650.377
Geçmiş Yıl Karları/Zararları	261.135.023	147.931.435
Toplam Özkaynaklar	16.591.167.397	14.504.018.930
PASİF TOPLAMI	20.328.021.884	18.368.935.894

5. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

5.1 FİNANSAL TABLOLAR

KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)

	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Hasılat	574.785.159	873.424.074
Satışların Maliyeti(-)	(37.368.895)	(340.122.533)
Brüt Karı/ Zararı	537.416.264	533.301.541
Pazarlama Giderleri(-)	(3.360.226)	(1.545.765)
Genel Yönetim Giderleri(-)	(95.825.992)	(90.602.269)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14.970.001	11.675.714
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(7.454.029)	(78.308.975)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	445.746.018	374.520.246
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	3.743.276	732.526.826
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler(-)	-	(34.216.767)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	449.489.294	1.072.830.305
Finansman Gelirleri(+)	232.185.896	3.366.715
Finansman Giderleri(-)	(27.042.566)	(176.996.553)
Parasal Kazanç/(Kayıp)	493.811.428	491.743.066
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	1.148.444.052	1.390.943.533
Sürdürülen faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	(887.309.029)	(939.551.663)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(26.785.579)	(44.455.321)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(860.523.450)	(895.096.342)
DÖNEM KARI/ZARARI	261.135.023	451.391.870
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		
Ana Ortaklık Payları	261.135.023	451.391.870
Pay Adedi	701.000.000	595.348.000
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,406	0,758

5. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

5.2 PORTFÖY UYUM TABLOSU

PORTFÖY UYUM TABLOSU

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	30.06.2026 (TL)	31.12.2025(TL)
Para ve sermaye piyasası araçları	2.205.533.923	94.018.290
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	18.032.075.558	18.062.047.414
İştirakler	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-
Diğer varlıklar	90.412.403	212.870.190
Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	20.328.021.884	18.368.935.894
Finansal borçlar	-	447.076.846
Diğer finansal yükümlülükler	-	-
Finansal kiralama borçları	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	-	-
Özkaynaklar	16.591.167.397	14.504.018.930
Diğer kaynaklar	3.736.854.487	3.417.840.118
Toplam Kaynaklar	20.328.021.884	18.368.935.894

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	30.06.2026 (TL)	31.12.2025(TL)
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	2.115.981.109	93.988.484
Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
İşletmecisi şirkete iştirak	-	-
Gayrinakdi krediler	-	-
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-
Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	-	-

6. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

6.1 SERMAYE RİSKİ YÖNETİMİ

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı finansal borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net borcun toplam sermayeye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	-	447.076.846
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	(2.116.920.003)	(94.236.357)
NET BORÇ / (NAKİT FAZLASI)	(2.116.920.003)	352.840.489
ÖZKAYNAKLAR	16.591.167.397	14.504.018.930
TOPLAM SERMAYE	14.474.247.394	14.856.859.419
NET BORÇ/TOPLAM SERMAYE	(14,63)%	2,37%

6. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

6.2 FİNANSAL RİSK FAKTÖRLERİ

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Bu uygulamanın bir sonucu olarak Şirket düzenli olarak risk performansı değerlendirmesi yapmaktadır.

6.2.1 PİYASA RİSK YÖNETİMİ

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, belirli bir oranda sabit faizli kredi sözleşmeleri yapmaktadır. Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre değerlendirilmektedir. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

KUR RİSKİ YÖNETİMİ

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır.

A-FAİZ ORANI RİSKİ YÖNETİMİ

Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal aracı bulunmadığından faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemekte ve faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

6. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

6.2.2 KREDİ VE LİKİDİTE RİSK YÖNETİMİ

A-KREDİ RİSKİ YÖNETİMİ

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

B-LİKİDİTE RİSKİ YÖNETİMİ

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

6.2.3 GERÇEĞE UYGUN DEĞER RİSKİ

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir;

30.06.2026	1.SEVİYE	2.SEVİYE	3.SEVİYE
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		16.533.479.888	

7. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştirmiş olduğu işlemlere ilişkin özet bilgi aşağıda sunulmuştur.

7.1 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR

KISA VADELİ ALACAKLAR	30.06.2026	31.12.2025
NAZIM İBRAHİMAĞAOĞLU	1.500.000	1.766.399
ERTELENMİŞ FİNANSMAN GELİRLERİ (-)	(1.382)	(266.136)
TOPLAM	1.498.618	1.500.263

7.2 İLİŞKİLİ TARAFLARA BORÇLAR

30.06.2026 döneminde ilişkili taraflara borçlar bulunmamaktadır.

7.3 İLİŞKİLİ TARAFLARA SATIŞLAR

01.01.2026-30.06 2026	KİRA GELİRLERİ
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	3.914.966
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	3.574.363
Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	1.072.309
Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.	857.847
Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş.	714.873
Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.	48.102
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	48.102
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	48.102
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	48.102
Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	48.102
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	48.102
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	48.102
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	48.102
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	48.102
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	48.102
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	42.773
Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	42.773
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.A.Ş.	38.723
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş.	48.102
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş.	36.900
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	36.900
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	20.818
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji A.Ş.	20.677
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayr. Yat. A.Ş.	35.810
TOPLAM	10.938.854

7.4 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALIŞLAR

01.01.2026-30.06 2026	YANSITMA GİDERLERİ
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	1.629

8. FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR

Bulunmamaktadır.



Ağaoğlu GYO

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Ağaoğlu Avrasya GYO A.Ş.
Barbaros Mah. Ihlamur Bul. F Blok No:4B
İç Kapı No:2 Ataşehir / İstanbul
Telefon: +90 216 687 10 81

Dijital İletişim
Web: www.agaoglugyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri:
yatirimciiliskileri@agaoglugyo.com.tr

