

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

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

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

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

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

VARLIKLAR	Dipnot	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)</i> 31 Mart 2026	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i> 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.556.244	12.641.827
Finansal Yatırımlar	5	99.511.131	114.049.284
Ticari Alacaklar		99.904.297	87.289.202
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	16-6	92.673.498	84.939.722
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	7.230.799	2.349.480
Diğer Alacaklar		48.447.838	51.682.394
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	16	48.419.039	51.409.840
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		28.799	272.554
Peşin Ödenmiş Giderler		2.788.812	5.270.639
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		15.139	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		2.773.673	5.270.639
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	14	1.892.253	422.684
Diğer Dönen Varlıklar		1.436.741	--
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		255.537.316	271.356.030
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		173.677	173.723
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		173.677	173.723
Stoklar		28.877.448	29.237.882
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	2.398.608.839	2.418.892.711
Maddi Duran Varlıklar	8	74.770.396	75.842.309
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.502.430.360	2.524.146.625
TOPLAM VARLIKLAR		2.757.967.676	2.795.502.655

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**01 OCAK - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 31 Mart 2026	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		581.797	459.244
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	16-6	238.046	161.013
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	343.751	298.231
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		884.872	690.061
Diğer Borçlar		349.416	69.238.014
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		312.091	68.459.355
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		37.325	778.659
Ertelenmiş Gelirler		--	6.602.532
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		--	6.602.532
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü		682.701	148.815
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.895.255	18.167.052
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	9	1.151.191	307.334
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	9	7.744.064	17.859.718
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.112.351	725.017
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.506.392	96.030.735
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		291.992.675	308.398.609
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		291.984.235	308.390.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		8.440	8.440
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.841.816	2.087.778
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.841.816	2.087.778
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	147.561.645	104.122.822
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		441.396.136	414.609.209
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.304.065.148	2.284.862.711
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		(52.611.816)	(52.611.816)
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		(556.979)	(1.684.428)
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(556.979)	(1.684.428)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>		(556.979)	(1.684.428)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak		349.604.038	228.676.759
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		349.604.038	228.676.759
<i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>		349.604.038	228.676.759
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		49.427.102	31.268.511
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		214.192.602	267.468.820
Dönem Net Kârı/Zararı		(89.860.818)	(35.117.627)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.304.065.148	2.284.862.711
TOPLAM KAYNAKLAR		2.757.967.676	2.795.502.655

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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 Denetimden Geçmemiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
		1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hasılat	11	174.397.210	16.634.250
Satışların Maliyeti (-)	11	(137.271.683)	(98.735)
Brüt Kârı/Zararı		37.125.527	16.535.515
Genel Yönetim Giderleri (-)		(23.133.193)	(10.099.091)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	42.371.964	83.894.075
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(741.054)	(70.248.844)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		55.623.244	20.081.655
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		40.853.170	187.918
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(23.945.839)	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		72.530.575	20.269.573
Finansman Gelirleri (+)		1.565.052	--
Finansman Giderleri (-)		(10.076)	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	13	(110.311.406)	(18.090.538)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(36.225.855)	2.179.035
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(53.634.963)	(49.761.312)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	14	(695.710)	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	14	(52.939.253)	(49.761.312)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(89.860.818)	(47.582.277)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		(89.860.818)	(47.582.277)
Pay Başına Kayıp/Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	15	(0,008)	(0,004)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.127.449	(251.303)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		1.610.641	(359.006)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	14	(483.192)	107.703
Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		120.927.279	(3.651.715)
Yabancı Para Çevirim Farkları		120.927.279	(3.651.715)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		122.054.728	(3.903.018)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		32.193.910	(51.485.295)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		32.193.910	(51.485.295)
Ana Ortaklık Payları		32.193.910	(51.485.295)

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE 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	Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi	Geri Alınmış Paylara İlişkin Primler	Geri Alınan Paylar (-)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar			Toplam Özkaynaklar
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Yabancı Para Çevrim Farkları		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.740.429.728	--	--	--	(1.268.102)	240.262.112	31.268.656	114.932.612	93.953.676	2.331.178.682	2.331.178.682
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	93.953.676	(93.953.676)	--	--
Nakit Sermaye Artışları	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Geri Alınan Pay Ödemesi	--	--	--	--	(18.301.593)	--	--	--	--	--	(18.301.593)	(18.301.593)
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	--	(251.303)	(3.651.715)	--	--	(47.582.275)	(51.485.293)	(51.485.293)
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(47.582.275)	(47.582.275)	(47.582.275)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	--	--	(251.303)	(3.651.715)	--	--	--	(3.903.018)	(3.903.018)
31 Mart 2025 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.740.429.728	--	--	(18.301.593)	(1.519.405)	236.610.397	31.268.656	208.886.288	(47.582.275)	2.261.391.796	2.261.391.796
1 Ocak 2026 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.740.421.154	(52.611.816)	--	(5.158.662)	(1.684.428)	228.676.759	31.268.511	267.468.820	(35.117.627)	2.284.862.711	2.284.862.711
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	18.158.591	(53.276.218)	35.117.627	--	--
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	120.927.279	--	--	(89.860.818)	32.193.910	32.193.910
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(89.860.818)	(89.860.818)	(89.860.818)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	--	--	1.127.449	120.927.279	--	--	--	122.054.728	122.054.728
31 Mart 2026 İtibarıyla Bakiyeler	111.600.000	1.740.421.154	(52.611.816)	8.456	(18.158.591)	(556.979)	349.604.038	49.427.102	214.192.602	(89.860.818)	2.304.065.148	2.304.065.148

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ KONSOLİDE 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
İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Net Karı (Zararı)		(89.860.818)	(47.582.275)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		53.634.963	49.761.312
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(1.554.976)	4.283.707
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(1.554.976)	4.283.707
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		360.434	(22.411)
Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(9.579.207)	(2.195.940)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)	16-6	(7.733.776)	(14.324.116)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış)	6	(1.845.431)	12.128.176
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.234.602	14.222.155
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)	16	2.990.801	11.665.493
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış)		243.801	2.556.662
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		122.553	358.326
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	16-6	77.033	(10.335)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	45.520	368.661
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(85.294.532)	(1.896.783)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	16	(84.553.198)	--
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(741.334)	(1.896.783)
Sözleşme Yükümlülüklerindeki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	1.118.162	902.338
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(6.541.899)	(290.803)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.943.917	(290.803)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(8.485.816)	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	--	(41.091.879)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		2.481.827	(758.131)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		194.811	(245.903)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(6.602.532)	(39.508)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki ve Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)		(1.049.407)	--
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		26.053.668	3.476.238
Dönem Karı (Zararı) Mutabakatıyla İle İlgili Toplam Düzeltmeler		(23.421.533)	26.462.718
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(113.282.351)	(21.119.557)
Ödenen Faiz		(10.076)	--
Alınan Faiz		1.565.052	--
Vergi iadeleri / (ödemeleri)	14	(20.632.253)	14.854
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(132.359.628)	(21.104.703)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu		14.538.153	46.965.923
Elde Edilen Nakit Girişleri			
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(46.249)	(5.601.857)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları,		--	(4.283.707)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		14.491.904	37.080.359
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
İşletmenin Kendi Paylarını Geri Satın Alması veya Sermaye Azaltılmasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(12.991.473)	(18.301.593)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(12.991.473)	(18.301.593)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(130.859.197)	(2.325.937)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		120.927.279	(658.775)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	4	(9.931.918)	(2.984.712)
Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri		12.641.827	63.291.378
Nakit Ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(1.153.665)	(6.421.607)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.556.244	53.885.059

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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. ("Grup Ana Şirketi"), 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Grup 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.

Grup Ana Şirketi'nin 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.

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

Grup Ana Şirketi'nin bağlı ortaklıkları ve faaliyet konusu aşağıdaki gibidir;

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.

Grup Ana Şirketi Yönetim Kurulu'nun 11 Mart 2026 tarihli kararı doğrultusunda, Grup 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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:

	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)
Ortak Kontrol Altında Birleşme Etkisi	(52.611.816)	(52.611.816)

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 m²'lik dükkanlar, 70.000 TL/m² üzerinden Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. portföyüne dahil edilecektir.
- Projede bulunan otel ve ticari alanların 20 yıl süreyle işletme hakkı Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. tarafından alınacaktır.
- İşletme hizmetinden doğan gelir üzerinden, KDV hariç, aylık cirodan %5 pay Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. lehine tahakkuk ettirilecektir.

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

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 ("KGGK") 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.

Grup'un ilişikteki finansal tabloları SPK'nın "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGGK 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Grup'un 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 Grup'un 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 yayımlanması 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 ("KGGK") 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.

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	1,1004	%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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

Yabancı Ülkelerde Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklıkların Finansal Tabloları

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların finansal tabloları, KGK tarafından yayımlanmış TMS/TFRS'ler uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. İlgili yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkların dönem başı net varlıklarının enflasyon muhasebesi nedeniyle sunum amaçlı olarak cari dönem sonu satın alma gücüne getirilmesi ve gelir ve giderlerinin endekslenmesinden kaynaklı etki yabancı para çevrim farklarına yansıtılmıştır.

2.4 İşletmenin Sürekliliği

Grup'un 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 Konsolidasyon Esasları

Ana Ortaklık tarafından doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuştur.

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Ana Ortaklık muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş finansal durum tablosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık ile bağlı ortaklığının ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki finansal durum tablosu kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

-Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığının ödenmiş/çıkarılmış sermaye dâhil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide finansal durum tablosunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilir.

- Ana Ortaklık ile bağlı ortaklığının kar veya zarar tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklık için kar veya zarar tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilir, Ana Ortaklık Grup'un bir bağlı ortaklığı olup %100 iştirak edildiği için azınlık payı bulunmamaktadır.

Türkiye Dışında Başka Ülkede Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklığın Finansal Tabloları

Türkiye dışında başka ülkede faaliyet gösteren bağlı ortaklığın finansal tabloları, faaliyet gösterdiği ülkede geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olup, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflamalar yansıtılarak düzenlenmiştir. İlgili bağlı ortaklığın varlık ve yükümlülükleri konsolide finansal durum tablosu tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ise aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait ortalama döviz kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Finansal durum tablosu tarihindeki döviz kuru ile ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları, finansal durum tablosunda özkaynaklar içerisindeki "Yabancı Para Çevrim Farkları" kalemi altında gösterilir.

2.6 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.

Grup'un 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.

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait konsolide 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 Grup'un 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. Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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. Grup 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
- 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 konsolide 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE 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- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGG, 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. Grup TFRS 9 ve TFRS 7 Değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

KGG, 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. Grup TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin konsolide finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Ağustos 2025 tarihinde KGG, 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 konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Grup TFRS 19'un konsolide finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 kalktığına, 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 Konsolide 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.

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG 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.

2.8 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 Grup 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.

Grup'un, 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 tahsil 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

Grup, 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 zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un 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 satış gerçekleştirilmek 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 olduğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Net gerçekleştirilebilir değer artışı nedeniyle iptal edilen stok değer düşüklüğü karşılık tutarı, iptalin gerçekleştiği dönemin tahakkuk eden satış maliyetini azaltacak şekilde muhasebeleştirilir. Her konsolide 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 artışı 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 Grup'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Grup, 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.

Grup 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

Grup 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,
- Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

(e) Grup'un 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. Grup'un satış gelirleri alışveriş merkezi işletmesi, akaryakıt istasyon işletmesi ve dinlenme tesisi market işletmesi ticari faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Dinlenme tesisleri gelirlerinin muhasebeleştirilmesi

Grup'un doğrudan kendisinin işlettiği tesislerden elde edilen gelirler, yukarıda tanımlanan şartlar oluştuğunda hasılat olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un kiraya verdiği tesislerden elde edilen gelir (koşullu kira), aylık olarak kazanıldığında konsolide finansal tablolara yansıtılır. Peşin alınan kiralar, kazanılmamış (ertelenmiş) gelir olarak kabul edilip, kiralama süresince aylık olarak itfa edilir. Grup ile alt işletmeciler arasında yapılan sözleşme gereği, alt işletmeci mal alışlarını kendi adına yaparken, satışlarını Grup adına gerçekleştirmektedir. Grup ilgili satışları, alım maliyeti ve alt işletmeci payı ile netleştirerek koşullu kira olarak yansıtmaktadır. Grup'un ayrıca sabit kira elde ettiği tesislerde mevcuttur ve aynı politika uygulanmaktadır.

Akaryakıt istasyonları gelirlerinin muhasebeleştirilmesi

Grup'un doğrudan kendisinin işlettiği akaryakıt istasyonlarından elde edilen gelirler yukarıda tanımlanan şartlar oluştuğunda hasılat olarak muhasebeleştirilir. Grup'un işletmesini kiraya verdiği akaryakıt istasyonlarından elde edilen gelirler ise Grup'un işlettiği akaryakıt istasyonlarından kaynaklanan gelir gibi muhasebeleştirilir. Ancak alt işletmeciler ile yapılan sözleşme gereği akaryakıt satışlarından kaynaklanan net karın sözleşmede belirlenen oran kadarını alt işletmecilere komisyon olarak vermektedir.

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.

Hizmet imtiyaz anlaşmaları

Grup, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'na bağlı Karayolları Genel Müdürlüğü ile Yap-İşlet-Devret sözleşmeleri imzalamıştır. İlgili sözleşmeler otoyol hizmet tesislerinin projelendirilmesi, yapımı, bakımı, işletilmesi ve kira süresi sonrasında Karayolları Genel Müdürlüğü'ne bedelsiz ve kullanılabilir durumda devredilmesini kapsamaktadır.

Grup, imtiyaz altyapısını kullanma hakkına sahip olması durumunda hizmet imtiyaz sözleşmesinin şartlarından doğan hakları maddi olmayan duran varlık olarak muhasebeleştirir. Hizmet imtiyaz anlaşmasında belirtilmiş inşaatın yapılması ya da hizmetlerin geliştirilmesi olarak değerlendirilen maddi olmayan duran varlıklar ilk defa kayıtlara alınırken gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilirler.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

İlk kayda alınmalarını takiben bu maddi olmayan duran varlıklar başlangıçtan sonra bu gayri nakdi haklar elde edilme maliyetlerinden itfa payları ve ilgili değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonra muhasebeleştirilmektedir. İlgili varlıklar sözleşme sürelerince itfa edilmektedir.

Tesis ve akaryakıt istasyonu işletim hakkı gayri nakdi varlığı ise, başlangıçta varlığın elde edilmesi için devredilen ücretin gerçeğe uygun değeri olan maliyet değerinden muhasebeleştirilir ve bu verilen yapım hizmetlerinin karşılığında alınan veya alınacak olan ücretin gerçeğe uygun değeridir. Yapım hizmetlerinin karşılığında alınan veya alınacak olan ücretin gerçeğe uygun değeri, diğer benzer inşaat işleri ile tutarlı bir marj yansıtmak üzere, gerçekleştirilen gerçek maliyetlere dair bir marj da içermektedir. Yap - İşlet - Devret kapsamındaki bütün tesis ve akaryakıt istasyonlarının brüt kar oranı % 0'dır.

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

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Grup'un 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 oluşmuşsa Grup 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, değışikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

Maddi Duran Varlıklar

Grup'un, 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 tabi 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 tabi tutulurlar.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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 sağlanamayacağını 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. Grup, 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 Grup 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);
 - Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
 - Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması,
- Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- Tarafın, Grup'un 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. Grup, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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. Konsolide finansal tablolarda kur riski bulunmamaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

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

Vergiler

İlişikteki konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, 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 KONSOLİDE 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

Grup, 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.

Grup, 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

Grup, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un, 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.

Grup, finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektirmeyen olaylar, önemli olması durumunda, konsolide 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 KONSOLİDE 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

Grup 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. Grup'un 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 Grup hukuk müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup'un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 31 Mart 2026

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış Gelirleri	742.593.058	6.541.679	749.134.737
Satışların Maliyeti (-)	(712.009.210)	--	(712.009.210)
Brüt Faaliyet Karı	30.583.848	6.541.679	37.125.527
Genel Yönetim Giderleri (-)	(22.920.333)	(212.860)	(23.133.193)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	42.371.964	--	42.371.964
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(741.054)	--	(741.054)
Faaliyet Karı/Zararı	49.294.425	6.328.819	55.623.244
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	40.853.170	--	40.853.170
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(23.945.839)	--	(23.945.839)
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	66.201.756	6.328.819	72.530.575
Finansman Gelirleri (+)	546.900	1.018.152	1.565.052
Finansman Giderleri (-)	(4.901)	(5.175)	(10.076)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(110.311.406)	--	(110.311.406)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(43.567.651)	7.341.796	(36.225.855)

1 Ocak - 31 Mart 2025

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış Gelirleri	11.287.653	5.346.597	16.634.250
Satışların Maliyeti (-)	(98.735)	--	(98.735)
Brüt Faaliyet Karı	11.188.918	5.346.597	16.535.515
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.027.120)	(71.971)	(10.099.091)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	82.881.581	1.012.494	83.894.075
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(70.145.511)	(103.333)	(70.248.844)
Faaliyet Karı/Zararı	13.897.868	6.183.787	20.081.655
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	187.918	--	187.918
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	14.085.786	6.183.787	20.269.573
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(18.090.538)	--	(18.090.538)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(4.004.752)	6.183.787	2.179.035

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
Kasa	435	479
Banka	834.626	1.508.547
- Vadesiz Mevduat	834.626	36.304
- Vadeli Mevduat	--	1.472.243
Borsa para piyasası varlıkları	700.797	11.104.389
Diğer hazır değerler	20.386	28.412
Nakit Akış Tablosundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri	1.556.244	12.641.827

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

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

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	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
Toplam	99.511.131	114.049.284

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari Alacaklar	100.328.366	100.865.999
-İlişkili Taraflardan Alacaklar	92.673.498	84.939.722
-Diğer Ticari Alacaklar	7.654.868	15.926.277
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(424.069)	--
Şüpheli Ticari Alacaklar	11.439.359	--
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(11.439.359)	(13.576.797)
Toplam	99.904.297	87.289.202

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık Tutarı	13.576.797	6.836.047
Dönem İçinde Ayrılan İlave Karşılıklar	--	--
Dönem İçinde Yapılan Karşılık İptali (-)	898.450	8.354.135
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(3.035.888)	(1.613.385)
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	11.439.359	13.576.797

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	373.262	--
-Diğer Ticari Borçlar	373.262	--
Senetli Ticari Borçlar	238.046	459.244
-İlişkili Taraflara Borçlar	238.046	161.013
-Diğer Ticari Borçlar	--	298.231
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(29.511)	--
Toplam	581.797	459.244

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

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Grup 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 gayrimenkullerinin 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.

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

Maliyetler	1 Ocak 2026				Yabancı Para Çevirim Farkı	31 Mart 2026
	Bakiye	İlaveler	Çıkışlar	Endeksleme Etkisi		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 yazınhaneler	5.392.068	--	--	--	--	5.392.068
Gürcistan Joy Hotel	352.135.053	--	--	(32.135.053)	11.851.181	331.851.181
Edirne Kirişhane Akaryakıt Tesisi ve Arsalar	520.499.626	--	--	--	--	520.499.626
Net Defter Değeri	2.418.892.711	--	--	(32.135.053)	11.851.181	2.398.608.839

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

Maliyetler	1 Ocak 2025				Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Yabancı Para Çevirim Farkı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
	Bakiye	İlaveler	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 yazınhaneler	6.049.531	--	--	(657.463)	--	5.392.068	4.900.000	
Gürcistan Joy Hotel	325.522.350	--	--	36.920.141	(10.307.438)	352.135.053	320.000.000	
Edirne Kirişhane Akaryakıt Tesisi ve Arsalar	699.561.683	--	--	(179.062.057)	--	520.499.626	473.000.000	
Net Defter Değeri	2.621.231.067	--	--	(192.030.916)	(10.307.438)	2.418.892.711	2.198.150.000	

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Grup'un 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.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade 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 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 18.000.000 (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 Bloklü 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 değerleme 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).

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Bloklü 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 değerleme 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 değerleme 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 rayiç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerleme 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gürcistan Joy Hotel

Değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direkt gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle nihai değer tespitinde pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir metot olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon metoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve rezidans daire olmaları sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olması sebebiyle gayrimenkul satışları dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır.

Bu sebeple değerlendirme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 320.000.000 TL tutarındaki piyasa değeri Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir (31 Mart 2026 tarihli yabancı para çevirim sonucu karşılığı: 331.851.181 TL).

Edirne Kirişhane

Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi,

2261 ada 14 parseldeki akaryakıt istasyonu ile 16 ve 17 parselde bulunan arsa nitelikli taşınmazdan oluşmaktadır.

Edirne İli Merkez İlçesi Kocasinan Mahallesi 2261 ada 14, 16 ve 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 473.000.000 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre: 520.499.626 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı", "Maliyet yaklaşımı" ve "Gelir yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE 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

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

Maliyetler	1 Ocak 2026		Çıkışlar	31 Mart 2026	
	Bakiye	İlaveler		Bakiye	
Binalar	95.508.440	--	--	95.508.440	
Tesis, Makine Ve Cihazlar	6.282.254	46.249	--	6.328.503	
Taşıtlar	18.627.222	--	--	18.627.222	
Demirbaşlar	3.164.635	--	--	3.164.635	
Özel Maliyetler	793.701	--	--	793.701	
Toplam Maliyet	124.376.252	46.249	--	124.422.501	
Birikmiş İtfa Payları					
Binalar	28.970.894	477.542	--	29.448.436	
Tesis, Makine Ve Cihazlar	4.302.641	102.441	--	4.405.082	
Taşıtlar	12.289.471	482.759	--	12.772.230	
Demirbaşlar	2.177.238	55.420	--	2.232.658	
Özel Maliyetler	793.699	--	--	793.699	
Toplam İtfa Payları	48.533.943	1.118.162	--	49.652.105	
Net Defter Değeri	75.842.309			74.770.396	

Maliyetler	1 Ocak 2025		Çıkışlar	31 Aralık 2025	
	Bakiye	İlaveler		Bakiye	
Binalar	95.508.440	--	--	95.508.440	
Tesis, Makine Ve Cihazlar	6.155.139	127.115	--	6.282.254	
Taşıtlar	13.091.510	5.535.712	--	18.627.222	
Demirbaşlar	3.063.445	101.190	--	3.164.635	
Özel Maliyetler	793.701	--	--	793.701	
Toplam Maliyet	118.612.235	5.764.017	--	124.376.252	
Birikmiş İtfa Payları					
Binalar	27.060.725	1.910.169	--	28.970.894	
Tesis, Makine Ve Cihazlar	3.739.799	562.842	--	4.302.641	
Taşıtlar	10.807.504	1.481.967	--	12.289.471	
Demirbaşlar	1.960.248	216.990	--	2.177.238	
Özel Maliyetler	793.699	--	--	793.699	
Toplam İtfa Payları	44.361.975	4.171.968	--	48.533.943	
Net Defter Değeri	74.250.260			75.842.309	

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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

Grup'un 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 ve Ceza Karşılıkları*	7.538.742	17.859.718
Maliyet Karşılıkları	205.322	--
Toplam	8.895.255	18.167.052

(*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2021 tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Grup aleyhine düzenlenen 15.098.742 TL tutarındaki idari para cezası için ayrılan karşılıktan oluşmaktadır. Grup 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)
Dönem Sonu	1.151.191	307.334

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)
Dönem Sonu	7.538.742	17.859.718

Grup'un 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
Toplam	1.841.816	2.087.778

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Grup Şirketlerinin kullanmış olduğu kredi limiti için bağlı ortaklık olan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin sabit kıymetleri üzerine Şekerbank T.A.Ş. tarafından 27.510.551 TL tutarında ipotek konulmuştur. 31 Mart 2026 tarihli satın alma gücüne göre endekslenmemiş değer: 25.000.000 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Krş 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 GümüŖsu'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 Tutarı
	Pay Adedi	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	
Fatma Öztürk GÜMÜŖSU	930.000	0,01%	9.300	0,01%	9.300
Metro Avrasya Investment Georgia AŖ	4.168.949.900	37,36%	41.689.499	37,36%	41.689.499
Metro Menkul Değerler AŖ	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
Toplam	11.160.000.000	100%	111.600.000	100%	111.600.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları			1.740.421.154		1.740.421.154
Ödenmiş Sermaye Toplamı			1.852.021.154		1.852.021.154

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.

Çevrim Farkları

Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin finansal tablolarının Gürcistan Lari'sinden TL'ye çevrilmesi sırasında çıkan kur farklarından oluşmaktadır.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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.

NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Yurtiçi Satışlar	173.134.437	--
Kira Gelirleri	1.262.773	16.634.250
Brüt Satışlar	174.397.210	16.634.250
Net Satışlar	174.397.210	16.634.250
Satışların Maliyeti (-)	(137.271.683)	(98.735)
Toplam	(137.271.683)	(98.735)
Brüt Kar/(Zarar)	37.125.527	16.535.515

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Vade Farkı Gelirleri	39.995.295	45.165.246
Adat Gelirleri	780.873	1.585.793
Faiz Gelirleri	1.248.715	4.283.707
Kur Farkı Geliri	--	32.782.516
Diğer	347.081	76.813
Toplam	42.371.964	83.894.075
	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Vade Farkı Giderleri	(424.069)	--
Menkul Kıymet Reeskont Giderleri	--	(70.129.012)
Diğer	(316.985)	(119.832)
Toplam	(741.054)	(70.248.844)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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

Grup'un 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:

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
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	188.607.658	--
Finansal Yatırımlar	2.276.946	145.935.528
Verilen Depozito ve Teminatlar	15.808	--
Alınan Depozito ve Teminatlar	(770)	--
Sermaye Düzeltme Farkları	(171.284.275)	(169.325.768)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(13.355)	115.941
Geri Alınan Paylar	675.745	--
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	4.801.236	--
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(2.853.432)	(2.858.790)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(139.525.311)	(797.678)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(814.978)	(263.482)
Genel Yönetim Giderleri	227.234	183.206
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	4.154	2.731.959
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(2.125.665)	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1.131.996	--
Finansman Gelirleri	(8.003)	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(110.311.406)	(18.090.538)

NOT 14 – GELİR VERGİLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Grup'un 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 dağıtmaları zorunludur. Kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda ise %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. 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.

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.

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

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

Grup Ana Şirketi'nin Gürcistan'da faaliyet gösteren bağlı ortaklığı (Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC) için ertelenmiş vergi hesaplamalarında, ilgili ülke vergi mevzuatı ve raporlama tarihi itibarıyla geçerli olan %15 kurumlar vergisi oranı esas alınmıştır.

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

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

Bilançoda Yer Alan Kurumlar Vergisi Yükümlülükleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	695.710	2.316.939
Peşin Ödenen Vergiler Ve Fonlar	(13.009)	(2.168.124)
Toplam	682.701	148.815

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

Kar veya Zarar Tablosunda Yer Alan Vergi Gelir/Giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Dönem Kârı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	(695.710)	--
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(52.939.253)	(49.761.312)
Toplam	(53.634.963)	(49.761.312)

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

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

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

Ertelenmiş Vergi

Grup 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 oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemlerde geçerli olacak kurumlar vergisi oranı üzerinden hesaplanmıştır.

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

Bilançoda Yer Alan Ertelenen Vergi Varlık Yükümlülükleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(147.561.645)	(104.122.822)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net	(147.561.645)	(104.122.822)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi Duran Varlıklar Ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(661.450.167)	(495.718.478)	(133.826.554)	(98.736.963)
Vade Farkı Düzeltmeleri	(127.121.207)	--	(12.710.602)	--
Proje Stokları	(24.367.055)	(24.165.771)	(2.436.706)	(7.249.731)
Peşin Ödenen Giderler	(36.516)	--	(3.642)	--
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	4.935.717	4.581.350	1.118.062	1.145.338
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü, Net	(805.061.259)	(512.907.787)	(147.561.645)	(104.122.822)

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Vergi Gelir/Giderinin Mutabakatı	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Dönem Başı	(104.122.822)	(6.128.417)
Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(52.456.061)	(49.761.312)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Yer Alan Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(483.192)	107.703
Parasal Kazanç / (Kayıp)	9.500.430	560.319
Dönem Sonu	(147.561.645)	(55.221.707)

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

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

	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	(89.860.818)	(47.582.277)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	(0,008)	(0,004)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE 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

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

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

** Peşin ödenmiş giderler.

16.2 İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

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

* Ertelemiş gelirler.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE 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:

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

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

16.4 İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar Ve/Veya Ödenen Giderler:

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

1 Ocak - 31 Mart 2025	Hizmet Alımı	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	144.820
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic. A.Ş.	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	36.689
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	160.778
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	76.613
Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	--	--
Toplam	--	418.900

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
Toplam	2.222.099	2.481.154

NOT 17 – KUR RİSKİ

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

NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un 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

Grup Ana Şirketi Yönetim Kurulu'nun 11 Mart 2026 tarihli kararı doğrultusunda, Grup 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

Grup 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

Grup 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

Grup 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, Grup 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 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 19 – DİĞER HUSUSLAR

Mülkiyeti ilişkili taraf olan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ye ait olan arsa üzerinde yapılacak "Metro Hotel Apartments" projesine ilişkin 15 Nisan 2020 tarihinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile imzalanmış protokolda yer alan şartlar dâhilinde ve hasılat paylaşımı hükümleri çerçevesinde yapılması uygulamasından vazgeçilmesine ve projenin "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmak suretiyle yürütülmesine karar verilmiştir. Bu yönde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile projenin geliştirilmesi amacıyla 24 Şubat 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır.

Grup Ana Şirket'i ile Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. arasında imzalanan 02 Haziran 2022 tarihli protokolda piyasa koşullarındaki belirsizlik dolayısıyla projenin durdurularak piyasa koşulları dengeli hale gelene kadar ve her hâlikârda projeye ilişkin yapı ruhsatlarının geçerlilik süresi olan 31 Mart 2027 tarihini aşmayacak ve 24 Şubat 2021 tarih ve 1062 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin "İnşaatın Süresi" başlıklı 9. maddesine uygun şekilde ara verilmesi hususunda mutabık kalmışlardır.

NOT 20 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	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
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	2.720.948.461	2.795.502.655
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
D Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	2.720.948.461	2.795.502.655

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	721.183	--
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	331.851.181	352.135.053
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	86.297.441	74.191.022

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