

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR, NOTLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU

Ara Dönem Özet Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet bireysel özkaynak değişim tablosunun ve özet bireysel nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı "TMS 34")'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem bireysel finansal bilgilerin, Şirket'in tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Mehmet Ruyan Soydan, YMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 14 Ağustos 2025

İçindekiler**Sayfa No**

Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu	1-2
Özet Bireysel Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Bireysel Özkaynaklar Değişim Tablosu	4
Özet Bireysel Nakit Akış Tablosu.....	5
Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	6 – 24

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar		158.373.559	180.477.912
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	40.825.403	51.267.717
Finansal Yatırımlar	4	84.696.977	84.694.853
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16-5	15.892.929	3.010.772
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	11.312.959	22.110.108
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	16	1.887.390	10.070.631
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.628.337	7.547.911
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.065.989	1.696.497
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14	63.575	79.423
Duran Varlıklar		1.676.002.264	1.673.902.108
Diğer Alacaklar		10.558	12.321
Stoklar		23.218.517	23.042.815
Bağlı Ortaklıklar	6	293.029.977	293.029.977
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.292.927.994	1.292.927.994
Maddi Duran Varlıklar	8	63.111.104	60.144.984
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16	142.381	182.381
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		3.561.733	4.561.636
TOPLAM VARLIKLAR		1.834.375.823	1.854.380.020

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		17.463.006	21.927.228
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16-5	153.085	91.558
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	335.482	1.027.804
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		518.867	685.884
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			
Ertelenmiş Gelirler		--	350.022
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	14	415.616	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	941.214	2.155.664
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	17.616.296
Uzun Vadeli Yükümlülükler		72.689.065	7.941.485
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.976.370	1.618.699
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.616.638	1.358.604
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	68.096.057	4.964.182
ÖZKAYNAKLAR		1.744.223.752	1.824.511.307
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	1.388.593.871	1.388.593.871
Geri Alınan Paylar		(32.538.381)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(1.229.669)	(1.027.195)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	25.328.452	25.328.452
Geçmiş Yıl Karları		300.016.179	246.585.851
Net Dönem Karı		(47.546.700)	53.430.328
TOPLAM KAYNAKLAR		1.834.375.823	1.854.380.020

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan– 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan– 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	22.744.917	246.221.838	13.601.595	52.613.151
Satışların Maliyeti (-)	11	(788.534)	(188.944.132)	(708.556)	(31.098.759)
Brüt Kar		21.956.383	57.277.706	12.893.039	21.514.392
Genel Yönetim Giderleri (-)		(17.292.813)	(19.140.653)	(9.170.559)	(7.967.044)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	91.344.019	60.730.384	24.207.569	29.019.943
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(57.503.986)	(21.376.422)	(684.116)	58.352
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		38.503.603	77.491.015	27.245.933	42.625.643
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	(152.219)	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(465.032)	(114.239)	(465.032)	(114.239)
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		38.038.571	77.376.776	26.628.682	42.511.404
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları		(21.241.571)	(19.418.517)	(6.587.718)	(8.932.476)
Vergi Öncesi Dönem Karı / (Zararı)		16.797.000	57.958.259	20.040.964	33.578.928
Vergi Gelir/Gideri		(64.343.700)	--	(24.035.614)	--
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	14	(415.616)	--	(415.616)	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	14	(63.928.084)	--	(23.619.998)	--
DÖNEM NET KARI/ZARARI		(47.546.700)	57.958.259	(3.994.650)	33.578.928
100 Pay Başına Kazanç/Kayıp	16	(0,42605)	0,51934	(0,03579)	0,30089
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(289.249)	(87.175)	1.558	(145.782)
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri		86.775	--	(467)	--
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(202.474)	(87.175)	1.091	(145.782)
Toplam Kapsamlı Gelir		(47.749.174)	57.871.084	(3.993.559)	33.433.146

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar							
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Geri Alınan Paylar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç veya Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	Net Dönem Karı /(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024 Bakiyesi	111.600.000	1.388.593.871	--	(817.909)	25.328.452	104.461.571	96.101.103	1.725.267.088
Transfer	--	--	--	--	--	96.101.103	(96.101.103)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	(87.175)	--	--	57.958.259	57.871.084
30 Haziran 2024 Bakiyesi	111.600.000	1.388.593.871	--	(905.084)	25.328.452	200.562.674	57.958.259	1.783.138.172
1 Ocak 2025 Bakiyesi	111.600.000	1.388.593.871	--	(1.027.195)	25.328.452	246.585.851	53.430.328	1.824.511.307
Transfer	--	--	--	--	--	53.430.328	(53.430.328)	--
Diğer değişiklikler	--	--	(32.538.381)	--	--	--	--	(32.538.381)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	(202.474)	--	--	(47.546.700)	(47.749.174)
30 Haziran 2025 Bakiyesi	111.600.000	1.388.593.871	(32.538.381)	(1.229.669)	25.328.452	300.016.179	(47.546.700)	1.744.223.752

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2024
Notlar			
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		15.267.120	22.120.160
Dönem Karı		(47.546.700)	57.958.259
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		50.073.856	(9.198.212)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	1.615.750	1.222.998
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	4	(44.578.036)	(34.209.994)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(743.439)	235.311
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		8.607.717	7.607.597
Vergi Gideri /Geliri İle İlgili Düzeltmeler		63.928.084	--
Parasal Kazanç/Kayıp		21.243.780	15.945.876
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		12.724.116	(26.639.887)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2.085.008)	(17.081.096)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	16	(12.882.157)	(8.552.648)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		10.797.149	(8.528.448)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(175.702)	(479.916)
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacakl. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		13.104.578	(11.673.197)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	16	8.183.241	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		4.921.337	(11.673.197)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		1.670.411	1.301.056
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(630.795)	(29.672)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	16	61.527	71.055
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		(692.322)	(100.727)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(167.017)	132.969
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		1.357.671	1.189.969
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	15	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		1.357.671	1.189.969
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(350.022)	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		15.251.272	22.120.160
Vergi Ödemeleri / İadeleri		15.848	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.386.028	6.731.674
Başka Fonların Paylarının Ediniminden/Satışından Nakit Girişleri/Çıkışları (-)		24.575.615	16.643.406
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		(4.581.870)	(2.304.135)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(4.581.870)	(2.304.135)
Alınan Faiz		(8.607.717)	(7.607.597)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(32.538.381)	--
Geri Alınan Paylar		(32.538.381)	--
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(5.885.233)	28.851.834
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	51.267.717	10.427.461
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(4.557.081)	(2.067.776)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)	3	40.825.403	37.211.519

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2024: 6 kişi).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar ve TFRS 10 Finansal Tablolar Standartları uyarınca, bağlı ortaklıkları üzerinde kontrol gücü olan şirketlerin finansal tablolarını bireysel olarak hazırlaması gerekmektedir. Bireysel finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC. Şirketi konsolide edilmemiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolarda Şirketin bağlı ortaklıkları maliyet bedeliyle gösterilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, 14 Ağustos 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulanmasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 30 Haziran 2025 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %220 olmuştur (31 Aralık 2024: %291).

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3.132,17	1
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35049
31 Aralık 2023	1.859,38	1,68452

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 2024 ve 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolar, 30 Haziran 2025 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

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

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolarına 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.4 İşletmenin Sürekliliği

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 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. TFRS 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.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler**

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

UFRS 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.

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki şekildedir;

		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar			
- Vadesiz Mevduat		6.793.218	28.542.114
Borsa para piyasası		34.022.407	22.714.084
Diğer hazır değerler		9.778	11.519
		40.825.403	51.267.717

30 Haziran 2025	Tutarı	Bağlanma Tarihi	Vade Tarihi	Faiz Oranı	Tutarı
Metro Menkul Değerler A.Ş.	33.000.000	30 Haziran 2025	1 Temmuz 2025	47,70%	33.043.126
Metro Menkul Değerler A.Ş.	978.000	30 Haziran 2025	1 Temmuz 2025	47,80%	979.281
		33.978.000			34.022.407

31 Aralık 2024	Tutarı	Bağlanma Tarihi	Vade Tarihi	Faiz Oranı	Tutarı
Metro Menkul Değerler A.Ş.	22.683.746	31 Aralık 2024	2 Ocak 2025	48,85%	22.714.084
		22.683.746			22.714.084

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Borçlanma araçları	3.135.474	3.614.093
Hisse senetleri		
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	49.852.437	42.831.958
-İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	--	2.899.930
Yatırım fonları		
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	31.709.066	35.348.872
	84.696.977	84.694.853

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

30 Haziran 2025	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	3.135.474	135.474
Hisse senetleri	23.312.942	49.852.437	26.539.495
Yatırım fonları	13.805.999	31.709.066	17.903.067
	40.118.941	84.696.977	44.578.036

31 Aralık 2024	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.500.218	3.614.093	113.875
Hisse senetleri	28.712.128	45.731.888	17.019.760
Yatırım fonları	19.133.357	35.348.872	16.215.515
	51.345.703	84.694.853	33.349.150

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

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	15.892.929	3.010.772
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.318.113	22.790.069
Alınan çekler	87.487	--
Şüpheli alacak karşılığı	(1.092.641)	(679.961)
	27.205.888	25.120.880

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı bakiye	679.962	981.720
Yıl içinde ayrılan/iptal edilen karşılıklar, net	509.853	--
Parasal kazanç/kayıp	(97.174)	(301.758)
	1.092.641	679.962

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	153.085	91.558
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	335.482	1.027.804
	488.567	1.119.362

NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	293.029.977	293.029.977
	293.029.977	293.029.977

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 edilmiştir. 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, Yönetim Kurulu'nun 03 Mart 2020 tarihli kararı ile Gürcistanda kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli, Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup 06 Mayıs 2020 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasıyla Şirket'in alımına ilişkin tescil işlemlerinin tamamlandığını duyurmuştur.

Şirket'in 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı yönetim kurulu kararı ile birlikte hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC 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 5 Haziran 2020 tarihinde tescil işlemleri tamamlanmıştır.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	30 Haziran 2025
Samsun Otogar	537.079.270	--	--	--	537.079.270
Çarşamba otogar	145.766.575	--	--	--	145.766.575
Havza otogar	94.371.708	--	--	--	94.371.708
Antalya Daireler	18.201.135	--	--	--	18.201.135
Çarşamba okul binası	156.308.065	--	--	--	156.308.065
Metrocity 17'nci kat A Blok	139.763.702	--	--	--	139.763.702
Metrocity 05'inci kat C Blok	40.602.527	--	--	--	40.602.527
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	127.209.586	--	--	--	127.209.586
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	28.725.121	--	--	--	28.725.121
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	4.900.305	--	--	--	4.900.305
	1.292.927.994	--	--	--	1.292.927.994

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	31 Aralık 2024
Samsun Otogar	511.573.055	--	--	25.506.215	537.079.270
Çarşamba Otogar	136.092.684	--	--	9.673.891	145.766.575
Havza Otogar	88.066.908	--	--	6.304.800	94.371.708
Antalya Daireler	20.045.834	--	--	(1.844.701)	18.201.135
Çarşamba Okul Binası	153.712.804	--	--	2.595.261	156.308.065
Metrocity 17'nci kat A Blok	108.920.262	--	--	30.843.440	139.763.702
Metrocity 05'inci kat C Blok	48.514.287	--	--	(7.911.760)	40.602.527
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	160.627.773	--	--	(33.418.187)	127.209.586
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	29.622.352	--	--	(897.231)	28.725.121
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	5.895.832	--	--	(995.525)	4.900.305
	1.263.071.791	--	--	29.856.203	1.292.927.994

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.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Samsun Otogar (Devamı)

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 460.325.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 537.079.270 TL) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 124.935.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 145.766.575 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 80.885.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 94.371.708 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 133.970.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 156.308.065 TL) tutarındaki piyasa değeri "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,
320 Ada 1 Parsel üzerinde 3 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Antalya dairelerin rayiç değeri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 15.600.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 18.201.135 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,
1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde
konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 119.800.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 139.763.702 TL)'dir.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 34.800.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 40.602.527 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 109.030.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 127.209.586 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 24.620.000 TL (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 28.725.121 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

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

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.200.000 TL tutarındaki piyasa değeri (30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 4.900.305 TL) "Gelir yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet				
Binalar	77.364.607	--	--	77.364.607
Makine ve teçhizat	4.772.788	102.967	--	4.875.755
Taşıtlar	10.571.112	4.453.910	--	15.025.022
Demirbaşlar	2.481.485	24.993	--	2.506.477
Özel maliyetler	545.315	--	--	545.315
	95.735.307	4.581.870	--	100.317.177
Birikmiş amortisman				
Binalar	21.919.970	773.646	--	22.693.616
Makine ve teçhizat	2.816.334	229.686	--	3.046.020
Taşıtlar	8.667.278	525.483	--	9.192.761
Demirbaşlar	1.641.433	86.935	--	1.728.368
Özel maliyetler	545.307	--	--	545.307
	35.590.323	1.615.750	--	37.206.073
Net kayıtlı değer	60.144.984			63.111.104

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Binalar	77.364.607	--	--	77.364.607
Makine ve teçhizat	4.761.535	11.253	--	4.772.788
Taşıtlar	8.251.947	2.319.165	--	10.571.112
Demirbaşlar	1.632.888	848.596	--	2.481.484
Özel maliyetler	545.315	--	--	545.315
	92.556.292	3.179.015	--	95.735.307
Birikmiş amortisman				
Binalar	20.372.679	1.547.291	--	21.919.970
Makine ve teçhizat	2.339.136	477.198	--	2.816.334
Taşıtlar	8.251.947	415.331	--	8.667.278
Demirbaşlar	1.596.706	44.727	--	1.641.434
Özel maliyetler	545.307	--	--	545.307
	33.105.775	2.484.547	--	35.590.323
Net kayıtlı değer	59.450.517			60.144.984

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

9.1 Karşılıklar

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılıkları	941.214	2.155.664
Ceza karşılıkları*	15.098.742	17.616.296
	16.039.956	19.771.960

(*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2021 tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Şirket aleyhine düzenlenen 15.098.742 TL tutarındaki idari para cezası için ayrılan karşılıktan oluşmaktadır. Şirket söz konusu idari para cezasına ilişkin dava açmış olup, hukuki süreç devam etmektedir.

Ceza karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	17.616.296	25.434.191
İlave karşılıklar	--	--
Parasal kayıp/kazanç	(2.517.554)	(7.817.894)
Dönem sonu	15.098.742	17.616.296

Kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	2.155.664	148.935
İlave karşılıklar	(906.383)	2.052.508
Parasal kayıp/kazanç	(308.067)	(45.779)
Dönem sonu	941.214	2.155.664

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

Bulunmamaktadır.

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2023: 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 Gümüşsu'ya aittir. Şirket, "A" grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi "A" Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında "A" Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	Pay (%)	30 Haziran 2025	Pay (%)	31 Aralık 2024
Fatma Öztürk Gümüşsu (A)	0,01%	9.300	0,01%	9.300
Metro Avrasya Investment Georgia A. Ş.	37,36%	41.689.499	37,36%	41.689.499
Metro Menkul Değerler A.Ş.	10,54%	11.761.992	10,54%	11.761.992
Barlas Ünal	5,37%	5.995.548	5,37%	5.995.548
Halka açık kısım ve diğer	46,72%	52.143.661	46,72%	52.143.661
	100,00%	111.600.000	100,00%	111.600.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.388.593.871		1.388.593.871
Sermaye toplamı		1.500.193.871		1.500.193.871

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 ulaşınca kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Kar dağıtımı

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 dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Şirket 2025 yılı içerisinde temettü ödemesi gerçekleştirmemiştir.

Geri alınan paylar

Şirket'in geri alınan pay tutarı, 21 Mart 2025- 27 Mart 2025 ve 4 Nisan 2025- 5 Haziran 2025 tarihleri arasında edildiği kendi hisse senetlerinin maliyetinden oluşmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Haziran 2025	1 Ocak– 30 Haziran 2024	1 Nisan– 30 Haziran 2025	1 Nisan– 30 Haziran 2024
Hasılat				
Kira gelirleri	22.744.917	22.155.108	13.601.595	16.048.959
Gayrimenkul satışları	--	224.066.730	--	36.564.192
	22.744.917	246.221.838	13.601.595	52.613.151
Satışların maliyeti				
Gayrimenkul satış maliyeti	--	184.748.435	--	30.840.211
Emlak vergisi	491.510	4.195.697	411.532	258.548
Portföy yönetim gideri	297.024	--	297.024	--
	788.534	188.944.132	708.556	31.098.759

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Haziran 2025	1 Ocak– 30 Haziran 2024	1 Nisan– 30 Haziran 2025	1 Nisan– 30 Haziran 2024
Diğer gelirler				
Menkul kıymet reeskont gelirleri	71.712.135	39.677.264	13.250.401	12.068.723
Adat geliri	3.047.622	--	1.763.084	(139.092)
Gayrimenkul alımına ilişkin ilave iskonto geliri*	--	13.299.403	--	13.299.403
Faiz gelirleri	8.607.717	5.372.772	5.957.940	3.848.043
Kur farkı geliri	7.815.954	2.234.826	3.137.770	(140.093)
Diğer gelirler	160.591	146.119	98.374	82.959
	91.344.019	60.730.384	24.207.569	29.019.943

* Şirket'in 2018 yılında Metro Atlas Georgia JSC'den satın aldığı 54 adet taşınmazın değerlendirme raporunda takdir edilen değer ile satın alma bedeli arasındaki fark, Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın kararı doğrultusunda, Şirket lehine giderilerek 869.887 Amerikan Doları (713.520 ABD Doları anapara + 156.367 ABD doları faiz olmak üzere) tutarında düzeltme yapılmıştır. SPK'nın ilgili kararı sonrası 1 Haziran 2024 tarihinde protokol yapılmıştır. İmzalanan protokole göre bakiye kısım 12 eşit taksitte ödenecektir.

	1 Ocak– 30 Haziran 2025	1 Ocak– 30 Haziran 2024	1 Nisan– 30 Haziran 2025	1 Nisan– 30 Haziran 2024
Diğer giderler				
Menkul kıymet reeskont giderleri	56.921.018	21.073.627	114.512	(41.922)
Şüpheli alacak karşılık giderleri	509.853	--	509.853	--
Diğer giderler	73.115	302.795	59.751	(16.430)
	57.503.986	21.376.422	684.116	(58.352)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(19.986.828)
Bağlı Ortaklık	41.876.841
Stoklar	3.293.762
Avanslar	678.067
Maddi Duran Varlıklar	8.850.102
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	184.772.994
Sermaye Düzeltme Farkları	(214.393.257)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	146.797
Geri Alınan Paylar	1.293.426
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(3.619.694)
Geçmiş Yıllar Karları	(42.885.866)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(1.254.743)
Hasılat	(914.119)
Genel Yönetim Giderleri (-)	345.257
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(6.402.004)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	5.716.123
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(21.241.571)

NOT 14 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları peşin ödenmiş vergilerden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 79.423 TL).

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 olunacaktır.

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

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 A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	415.616	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	--	--
Ödenecek kurumlar vergisi	415.616	--

1 Ocak- 31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Vergi gideri/(geliri)		
Cari kurumlar vergisi	(415.616)	--
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	(63.928.084)	--
	(64.343.700)	--

Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(210.407.001)	(1.575.786)	(63.122.100)	(472.736)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.616.638	1.358.604	484.991	407.582
İzin karşılığı	941.214	2.155.664	282.364	646.699
Proje stokları	(19.137.708)	(18.485.755)	(5.741.312)	(5.545.727)
Ertelenen vergi varlıkları			767.355	1.054.281
Ertelenen vergi yükümlülükleri			(68.863.412)	(6.018.463)
(-)				
Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükleri)			(68.096.057)	(4.964.182)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)**Ertelenmiş Vergi (Devamı)**

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem başı açılış bakiyesi	(4.964.182)	--
Diğer değişiklik	--	46.023.176
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(63.928.084)	(51.077.052)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	86.775	89.694
Parasal kazanç/kayıp	709.434	--
	(68.096.057)	(4.964.182)

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Net dönem karı /(zararı)	(47.546.700)	57.958.259	(3.994.650)	33.578.928
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	(0,4260)	0,5193	(0,0358)	0,3009

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

16.1 Kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	49.852.437	42.831.958
	49.852.437	42.831.958

16.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar		
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	15.892.929	2.681.403
Metro Turzim Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	--	44.111
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	285.258
	15.892.929	3.010.772

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**16.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar (Devamı)**

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	62.809	45.027
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	15.907	9.093
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	7.240	22.448
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	624	9.117
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	--	5.873
Metro Menkul Değerler A.Ş.	66.505	--
	153.085	91.558
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Metro Atlas Georgia JSC	1.887.390	10.070.631
	1.887.390	10.070.631
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	142.381	182.381
	142.381	182.381

16.3 Alışlar/Satışlar

Satışlar	1 Ocak – 30 Haziran 2025			1 Ocak – 30 Haziran 2024		
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	269.514	--	--	245.955	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımları A.Ş.	255.142	--	--	105.904	--	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	365.769	--	--	388.040	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	817.717	--	--	741.262	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	348.208	--	--	314.648	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	332.300	--	--	248.250	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.564.720	22.833	--	1.368.375	--	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	14.155.155	1.933.308	--	9.103.228	982.201	-
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	89.240	--	--	75.094	--	--
Metro Atlas Georgia Jsc*	--	--	--	--	--	13.298.356
	18.197.765	1.956.141	--	12.590.756	982.201	13.298.356

*Not 12

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

16.3 Alışlar/Satışlar (Devamı)

Alışlar	1 Ocak – 30 Haziran 2025				1 Ocak – 30 Haziran 2024			
	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	240.544	--	115.518	27.131	254.993	--	25.755	58.810
Av. Ahmet Pulatoğlu	251.647	--	--	--	--	277.793	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	302.885	--	--	--	308.037	--	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	72.709	--	--	--	50.573	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	--	436.990	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	229.934	--	--	--	106.115	--	--
	795.076	302.643	115.518	27.131	563.030	871.471	25.755	58.810

16.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

1 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 3.998.863 TL'dir (1 Ocak – 30 Haziran 2024: 3.415.418 TL). Şirket yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 17 – KUR RİSKİ

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla bankada bulunan 47.490 Amerikan Doları ve 100.000 Euro tutarı dışında döviz varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 100.000 Euro).

NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 11 Ağustos 2025 tarihinde, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, Cumhuriyet Bulvarı D Blok 3 No'lu dairesini 1 (Bir) yıllığına, eşyalı olarak aylık toplam 30.000TL+KDV bedelle Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye kiraya verilmesine karar verilmiştir.

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 protokolde 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.

Şirket ile Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. arasında imzalanan 02 Haziran 2022 tarihli protokolde piyasa koşullarındaki belirsizlik dolayısıyla projenin durdurularak piyasa koşulları dengeli hale gelene kadar ve her hâlükârda 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

		İlgili		
Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	125.522.380	135.962.570
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	1.393.511.118	1.393.335.416
C	C İştirakler	Md.24/(b)	293.029.977	293.029.977
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	1.887.390	10.070.631
	Diğer varlıklar		20.424.958	21.981.426
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	1.834.375.823	1.854.380.020
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)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	1.744.499.222	1.824.511.307
	Diğer kaynaklar		90.152.071	29.868.713
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	1.834.651.293	1.854.380.020

		İlgili		
Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme		
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)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	293.029.977	293.029.977
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)	125.522.380	135.962.570

		İlgili			Azami/
Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	76%	75%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	23%	23%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	16%	16%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0%	0%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0%	0%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0%	0%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	7%	7%	≤%10