

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR

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 – 26

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

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar		180.127.374	194.022.302
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	15.930.220	55.115.224
Finansal Yatırımlar	4	142.456.497	91.050.978
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16-5	11.660.870	3.236.722
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	8.667.942	23.769.413
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	16	--	10.826.405
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		298.045	8.114.361
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.050.226	1.823.815
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14	63.574	85.384
Duran Varlıklar		1.797.270.780	1.799.524.029
Diğer Alacaklar		10.560	13.245
Stoklar		25.321.982	24.772.118
Bağlı Ortaklıklar	6	315.021.101	315.021.101
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.389.958.817	1.389.958.817
Maddi Duran Varlıklar	8	66.958.320	64.658.706
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16	--	196.068
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		--	4.903.974
TOPLAM VARLIKLAR		1.977.398.154	1.993.546.331

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		23.475.147	23.572.810
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16-5	198.270	98.429
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	6.741.479	1.104.938
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		625.520	737.360
Ertelenmiş Gelirler		--	376.290
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	14	268.144	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	516.499	2.317.441
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	18.938.352
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		26.493	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		102.148.486	8.537.471
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		57.671	1.740.178
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.781.185	1.460.563
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	100.309.630	5.336.730
ÖZKAYNAKLAR		1.851.774.521	1.961.436.050
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	1.501.179.449	1.501.179.449
Geri Alınan Paylar	10	(34.980.079)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(1.357.472)	(1.104.283)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	27.229.285	27.229.285
Geçmiş Yıl Karları		322.531.599	265.091.466
Net Dönem Karı/(Zararı)		(74.428.261)	57.440.133
TOPLAM KAYNAKLAR		1.977.398.154	1.993.546.331

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 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 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Dipnot					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	39.202.387	277.521.151	14.750.605	12.821.886
Satışların Maliyeti (-)	11	(1.961.886)	(204.456.224)	(1.114.177)	(1.333.003)
Brüt Kar		37.240.501	73.064.927	13.636.428	11.488.883
Genel Yönetim Giderleri (-)		(25.653.696)	(30.406.056)	(7.063.164)	(9.829.015)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	114.135.111	92.863.133	15.936.288	27.575.309
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(69.037.048)	(24.111.938)	(7.217.743)	(1.131.348)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		56.684.868	111.410.066	15.291.809	28.103.829
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(60.701)	(145.913)	439.229	(23.101)
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		56.624.167	111.264.153	15.731.038	28.080.728
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	13	(34.207.657)	(32.637.204)	(11.372.037)	(11.761.447)
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)		22.416.510	78.626.949	4.359.001	16.319.281
Vergi Gelir / (Gideri)		(96.844.771)	--	(27.672.474)	--
- Dönem Vergi Gideri	14	(681.379)	--	(234.574)	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	14	(96.163.392)	--	(27.437.900)	--
Dönem Net Karı / (Zararı)		(74.428.261)	78.626.949	(23.313.473)	16.319.281
100 Pay Başına Kazanç/Kayıp	15	(0,66692)	0,70454	(0,20890)	0,14623
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(361.699)	(266.467)	(50.744)	(172.750)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		108.510	--	15.223	--
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(253.189)	(266.467)	(35.521)	(172.750)
Toplam Kapsamlı Gelir		(74.681.450)	78.360.482	(23.348.994)	16.146.531

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

				Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi 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	1.501.179.449	--	(879.291)	27.229.285	112.301.135	103.313.237	1.854.743.815
Transfer	--	--	--	--	--	103.313.237	(103.313.237)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	(266.467)	--	--	78.626.949	78.360.482
30 Eylül 2024 Bakiyesi	111.600.000	1.501.179.449	--	(1.145.758)	27.229.285	215.614.372	78.626.949	1.933.104.297
1 Ocak 2025 Bakiyesi	111.600.000	1.501.179.449	--	(1.104.283)	27.229.285	265.091.466	57.440.133	1.961.436.050
Transfer	--	--	--	--	--	57.440.133	(57.440.133)	--
Diğer değişiklikler	--	--	(34.980.079)	--	--	--	--	(34.980.079)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	(253.189)	--	--	(74.428.261)	(74.681.450)
30 Eylül 2025 Bakiyesi	111.600.000	1.501.179.449	(34.980.079)	(1.357.472)	27.229.285	322.531.599	(74.428.261)	1.851.774.521

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		36.223.168	20.013.268
Dönem Karı/(Zararı)		(74.428.261)	78.626.949
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		76.852.423	(14.652.074)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	2.685.366	1.971.241
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	4	(50.768.700)	(29.823.638)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(1.076.057)	357.589
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(13.371.127)	(9.963.548)
Vergi Gideri /Geliri İle İlgili Düzeltmeler		96.163.392	--
Parasal Kazanç/Kayıp		43.219.549	22.806.282
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		34.212.241	(43.961.607)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	16	(8.424.148)	(7.912.157)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		15.101.471	(9.013.941)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(549.864)	(608.579)
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacakt. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	16	10.826.405	(18.201.830)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		7.819.001	(9.569.935)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		5.873.631	178.798
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	16	99.841	60.489
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		5.636.541	502.128
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(111.840)	254.394
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		(1.682.507)	349.026
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(376.290)	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		36.636.403	20.013.268
Vergi Ödemeleri / İadeleri		(413.235)	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(30.777.639)	23.911.779
Başka Fonların Paylarının Ediniminden/Satışından Nakit Girişleri/Çıkışları (-)		(39.163.786)	16.427.162
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(4.984.980)	(2.478.931)
Alınan Faiz		13.371.127	9.963.548
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(34.980.079)	--
Geri Alınan Paylar		(34.980.079)	--
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(29.534.550)	43.925.047
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	55.115.224	11.210.014
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAZANÇ/KAYIP		(9.650.454)	(2.958.874)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)	3	15.930.220	52.176.187

İlişikteki dipnotlar bu özet bireysel finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 Eylül 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 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından yayımlanan 2022 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 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 değeriyle gösterilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz 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, 10 Kasım 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 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi 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 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %222 olmuştur (31 Aralık 2024: %291).

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

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294
31 Aralık 2023	1.859,38	1,81094

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 Eylül 2024 tarihli finansal tablolar, 30 Eylül 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 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.

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 Eylül 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 Eylül 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

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

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

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

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar (Devamı)

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.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

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

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

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde 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.

Şirket, TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat	9.337.502	30.684.124
Borsa para piyasası	6.573.492	24.418.716
Diğer hazır değerler	19.226	12.384
	15.930.220	55.115.224

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacakları aşağıdaki gibidir:

	Tutarı	Bağlanma Tarihi	Vade Tarihi	Faiz Oranı	Tutarı
Metro Menkul Değerler A.Ş.	6.566.000	30 Eylül 2025	1 Ekim 2025	41,65%	6.573.492
	6.566.000				6.573.492

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, borsa para piyasası alacakları aşağıdaki gibidir:

	Tutarı	Bağlanma Tarihi	Vade Tarihi	Faiz Oranı	Tutarı
Metro Menkul Değerler A.Ş.	24.386.101	31 Aralık 2024	2 Ocak 2025	42,95%	24.418.716
	24.386.101				24.418.716

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Borçlanma araçları	3.135.839	3.885.321
Hisse senetleri		
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	88.906.213	46.046.383
-İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	15.102.000	3.117.563
Yatırım fonları		
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	35.312.445	38.001.711
	142.456.497	91.050.978

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

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

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 2025	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	3.135.839	135.839
Hisse senetleri	74.881.803	104.008.213	29.126.410
Yatırım fonları	13.805.994	35.312.445	21.506.451
	91.687.797	142.456.497	50.768.700

31 Aralık 2024	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.762.900	3.885.321	122.421
Hisse senetleri	30.866.897	49.163.946	18.297.049
Yatırım fonları	20.569.264	38.001.711	17.432.447
	55.199.061	91.050.978	35.851.917

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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	11.660.870	3.236.722
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9.359.936	24.500.404
Şüpheli alacak karşılığı	(691.994)	(730.991)
	20.328.812	27.006.135

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı bakiye	730.991	1.055.396
Yıl içinde ayrılan/iptal edilen karşılıklar, net	109.206	--
Parasal kazanç/kayıp	(148.203)	(324.405)
	691.994	730.991

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar(Not 16)	198.270	98.429
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.741.479	1.104.938
	6.939.749	1.203.367

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	315.021.101	315.021.101
	315.021.101	315.021.101

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.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	30 Eylül 2025
Samsun Otogar	577.385.647	--	--	--	577.385.647
Çarşamba otogar	156.705.970	--	--	--	156.705.970
Havza otogar	101.454.056	--	--	--	101.454.056
Antalya Daireler	19.567.082	--	--	--	19.567.082
Çarşamba okul binası	168.038.571	--	--	--	168.038.571
Metrocity 17'nci kat A Blok	150.252.597	--	--	--	150.252.597
Metrocity 05'inci kat C Blok	43.649.640	--	--	--	43.649.640
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	136.756.329	--	--	--	136.756.329
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	30.880.866	--	--	--	30.880.866
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	5.268.059	--	--	--	5.268.059
	1.389.958.817	--	--	--	1.389.958.817

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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	549.965.258	--	--	27.420.389	577.385.647
Çarşamba Otogar	146.306.080	--	--	10.399.890	156.705.970
Havza Otogar	94.676.097	--	--	6.777.959	101.454.056
Antalya Daireler	21.550.221	--	--	(1.983.139)	19.567.082
Çarşamba Okul Binası	165.248.542	--	--	2.790.029	168.038.571
Metrocity 17'nci kat A Blok	117.094.439	--	--	33.158.158	150.252.597
Metrocity 05'inci kat C Blok	52.155.156	--	--	(8.505.516)	43.649.640
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	172.682.462	--	--	(35.926.133)	136.756.329
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	31.845.431	--	--	(964.565)	30.880.866
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	6.338.299	--	--	(1.070.240)	5.268.059
	1.357.861.985	--	--	32.096.832	1.389.958.817

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 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 577.385.647 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 156.705.970 TL) tutarındaki piyasa değeri, "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 101.454.056 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 168.038.571 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 19.567.082 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

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

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 119.800.000 TL (30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 150.252.597 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 43.649.640 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 109.030.000 TL (30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 136.756.329 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 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 24.620.000 TL (30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 30.880.866 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 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.200.000 TL tutarındaki piyasa değeri (30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 5.268.059 TL) "Gelir yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

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

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

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet				
Binalar	83.170.616	--	--	83.170.616
Makine ve teçhizat	5.130.974	110.694	--	5.241.668
Taşıtlar	11.364.445	4.786.168	--	16.150.613
Demirbaşlar	2.667.713	88.118	--	2.755.831
Özel maliyetler	586.240	--	--	586.240
	102.919.988	4.984.980	--	107.904.968
Birikmiş amortisman				
Binalar	23.565.005	1.247.555	--	24.812.560
Makine ve teçhizat	3.027.692	369.394	--	3.397.086
Taşıtlar	9.317.735	927.719	--	10.245.454
Demirbaşlar	1.764.619	140.698	--	1.905.317
Özel maliyetler	586.231	--	--	586.231
	38.261.282	2.685.366	--	40.946.648
Net kayıtlı değer	64.658.706			66.958.320
	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Binalar	83.170.616	--	--	83.170.616
Makine ve teçhizat	5.118.876	12.098	--	5.130.974
Taşıtlar	8.871.234	2.493.211	--	11.364.445
Demirbaşlar	1.755.432	912.281	--	2.667.713
Özel maliyetler	586.240	--	--	586.240
	99.502.398	3.417.590	--	102.919.988
Birikmiş amortisman				
Binalar	21.901.594	1.663.411	--	23.565.005
Makine ve teçhizat	2.514.682	513.010	--	3.027.692
Taşıtlar	8.871.234	446.501	--	9.317.735
Demirbaşlar	1.716.535	48.084	--	1.764.619
Özel maliyetler	586.231	--	--	586.231
	35.590.276	2.671.006	--	38.261.282
Net kayıtlı değer	63.912.122			64.658.706

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

9.1 Karşılıklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılıkları	516.499	2.317.441
Ceza karşılıkları*	15.098.742	18.938.352
	15.615.241	21.255.793

(*) 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	18.938.352	27.342.959
İptal edilen karşılık	--	--
Parasal kayıp/kazanç	(3.839.610)	(8.404.607)
Dönem sonu	15.098.742	18.938.352

Kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	2.317.441	160.113
İlave karşılıklar. iptal edilen karşılıklar, net	(1.331.098)	2.206.543
Parasal kayıp/kazanç	(469.844)	(49.215)
Dönem sonu	516.499	2.317.441

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

Bulunmamaktadır.

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2024: 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 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Sermaye (Devamı)

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

	Pay (%)	30 Eylül 2025	Pay (%)	31 Aralık 2024
Fatma Öztürk Gümüşsu	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		1.501.179.449		1.501.179.449
Sermaye toplamı		1.612.779.449		1.612.779.449

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, 20 Mart 2025 ile 5 Haziran 2025 tarihleri arasında edindiği kendi hisse senetlerinin maliyetinden oluşmaktadır.

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

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

NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak– 30 Eylül 2025	1 Ocak– 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Hasılat				
Kira gelirleri	39.202.387	34.731.081	14.750.605	10.913.369
Gayrimenkul satışları	--	242.790.070	--	1.908.517
	39.202.387	277.521.151	14.750.605	12.821.886
Satışların maliyeti				
Gayrimenkul satış maliyeti	--	200.219.766	--	1.607.103
Ekspertiz giderleri	803.344	--	803.344	--
Emlak vergisi	528.397	4.236.458	--	(274.100)
Portföy yönetim gideri	630.145	--	310.833	--
	1.961.886	204.456.224	1.114.177	1.333.003

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	1 Ocak– 30 Eylül 2025	1 Ocak– 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Diğer gelirler				
Menkul kıymet reeskont gelirleri	61.383.094	41.767.620	12.765.661	(887.177)
Adat geliri	4.458.365	--	1.182.038	--
Gayrimenkul alımına ilişkin ilave iskonto geliri*	--	38.520.562	--	24.223.121
Faiz gelirleri	13.371.127	9.963.548	4.117.454	4.187.583
Kur farkı geliri	34.699.010	2.611.403	(2.179.737)	208.867
Diğer gelirler	223.515	--	50.872	(157.085)
	114.135.111	92.863.133	15.936.288	27.575.309

* 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 Eylül 2025	1 Ocak– 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Diğer giderler				
Menkul kıymet reeskont giderleri	64.731.337	23.775.443	3.538.748	1.120.371
Şüpheli alacak karşılık giderleri	109.206	--	(438.908)	--
Gider yazılan avanslar	4.115.858	--	4.115.858	--
Diğer giderler	80.647	336.495	2.045	10.977
	69.037.048	24.111.938	7.217.743	1.131.348

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(29.539.440)
Bağlı Ortaklık	63.866.955
Stoklar	5.025.977
Maddi Duran Varlıklar	13.705.685
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	281.803.817
Sermaye Düzeltme Farkları	(326.973.964)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	223.885
Geri Alınan Paylar	3.735.124
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(5.520.444)
Geçmiş Yıllar Karları	(65.406.475)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(4.668.217)
Hasılat	(3.027.818)
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.912.527
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(13.564.230)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	10.011.304
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(34.207.657)

NOT 14 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri 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 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 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	681.379	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(413.235)	--
Ödenecek kurumlar vergisi	268.144	--

1 Ocak- 30 Eylül 2025 ve 2024 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Vergi gideri/(geliri)		
Cari kurumlar vergisi	(681.379)	--
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	(96.163.392)	--
	(96.844.771)	--

Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(315.793.196)	(1.694.045)	(94.737.959)	(508.214)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.781.185	1.460.563	534.356	438.170
İzin karşılığı	516.499	2.317.441	154.950	695.232
Proje stokları	(20.869.923)	(19.873.061)	(6.260.977)	(5.961.918)
Ertelenen vergi varlıkları			689.306	1.133.402
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(100.998.936)	(6.470.132)
Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükleri)			(100.309.630)	(5.336.730)

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 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 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem başı açılış bakiyesi	(5.336.730)	--
Diğer değişiklik	--	49.477.094
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(96.163.392)	(54.910.250)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	108.510	96.426
Parasal kazanç/kayıp	1.081.982	--
	(100.309.630)	(5.336.730)

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Net dönem karı /(zararı)	(74.428.261)	78.626.949	(23.313.473)	16.319.281
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)	(0,6669)	0,7045	(0,2089)	0,1462

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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	88.906.213	46.046.383
	88.906.213	46.046.383

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar		
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	11.647.497	2.882.635
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	306.666
Metro Turzim Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	13.373	47.421
	11.660.870	3.236.722
Ticari borçlar		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	123.939	48.406
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	586	9.801
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	--	6.314
Metro Turzim Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	7.240	24.133
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	9.775
Metro Menkul Değerler A.Ş.	66.505	--
	198.270	98.429
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Metro Atlas Georgia JSC*	--	10.826.405
	--	10.826.405

*Not 12

Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	196.068
	--	196.068

16.3 Alışlar/Satışlar

	1 Ocak – 30 Eylül 2025		1 Ocak – 30 Eylül 2024		
Satışlar	Kira	Adat	Kira	Adat	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	391.440	--	575.444	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	410.003	--	251.555	1.238	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	531.240	--	634.973	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	1.169.870	--	1.210.344	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	514.492	--	559.442	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	487.832	--	438.363	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	2.329.300	24.817	2.300.432	5.333	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	22.500.000	3.778.523	16.059.901	2.112.390	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	160.810	--	130.368	--	--
Metro Atlas Georgia Jsc*	--	--	--	--	38.520.562
	28.494.987	3.803.340	22.160.822	2.118.961	38.520.562

*Not 12

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

16.3 Alışlar/Satışlar (Devamı)

Alışlar	1 Ocak – 30 Eylül 2025				1 Ocak – 30 Eylül 2024			
	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	375.818	--	229.792	42.387	393.625	--	129.173	90.783
Av. Ahmet Pulatoğlu	419.374	--	--	--	487.745	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	646.023	--	--	--	--	--	--	477.122
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	103.205	--	--	--	83.137	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	352.496	--	--	--	--	--	--
	1.441.215	455.701	229.792	42.387	881.370	83.137	129.173	567.905

16.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

1 Ocak – 30 Eylül 2025 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 6.353.429 TL'dir (1 Ocak – 30 Eylül 2024: 1.519.797 TL). Şirket yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 17 – KUR RİSKİ

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla bankada bulunan 95.284 Amerikan Doları ve 100.000 Euro bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 99.982 Euro ve 585.890 Amerikan Doları).

NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1) Şirket'in ilişkili tarafı olan Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu toplam 960.000 TL nominal değerli 9.600 adet payın, 2 yıl vadeli toplam 530.000.000 TL bedel karşılığında satın alınmasına ilişkin 3 Ekim 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca alım-satım sözleşmesinin imzalanmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda;

- Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'ye ait her biri 100,00-TL nominal bedelli toplam 9.600 adet (960.000TL itibari değerli) nama yazılı pay, 530.000.000TL vadeli bedel üzerinden devralınacaktır.

Bedelin;

- 100.000.000TL'si, pay devri tescil işlemleri tamamlanıncaya kadar nakit ödenecektir.

- 176.050.000TL'si, Edirne ili Merkez ilçesi Kocasinan Mahallesi 2261 ada 16 parselde inşa edilmesi planlanan "Metro Hotel Apartments" projesinde C ve B1 bloklarının zemin katlarında yer alan toplam 2.515 m² büyüklüğündeki dükkanların metrekaresi 70.000TL bedel üzerinden devri karşılığında ödenecektir.

- Kalan 253.950.000TL ise 2 yıl içerisinde ödenecektir.

Ayrıca, söz konusu proje tamamlandıktan sonra üretilen otel ve ticari alanların işletmesi, yapı kullanma ruhsatlarının alınmasını müteakip 20 yıl süreyle AVTUR'a ait olacak; bu süre boyunca KDV'den arındırılmış aylık ciro üzerinden %5 pay ödenecektir. Bu hususta proje tamamlandıktan sonra ayrıca bir işletme protokolü imzalanacaktır.

NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

2) Şirket'in 4 Kasım 2025 tarihli KAP açıklamasında yer aldığı üzere Şirket, Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi hisselerinin tamamının alımına ilişkin tescil işlemleri 4 Kasım 2025 tarihinde tamamlanmıştır.

3) Şirket'in 5 Kasım 2025 tarihli KAP açıklamasında yer aldığı üzere Şirket, Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi ile tüm aktif ve pasifleriyle birlikte kolaylaştırılmış usulde birleştirmesi planlanmaktadır.

4) Şirket'in 15 Ekim 2025 tarihli KAP açıklamasında yer aldığı üzere, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi B.A. Pafta, 653 ada 2 parselde bulunan otobüs terminali binasını 5 (Beş) yılına, aylık toplam 835.000 TL +KDV bedelle GMM Ulaşım Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne 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 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.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 15 Eylül 2025 tarihli 2025-471 sayılı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu ile projeye dair analiz sonuçları değerlendirilmiş olup projenin aktifleştirilmesi hususunda gereken çalışmaların yapılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

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

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

NOT 20 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	158.386.717	146.166.202
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	1.498.451.415	1.497.901.551
C	C İştirakler	Md.24/(b)	315.021.101	315.021.101
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	10.826.405
	Diğer varlıklar		5.538.921	23.631.072
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	1.977.398.154	1.993.546.331
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	1.851.774.521	1.961.436.050
	Diğer kaynaklar		125.623.633	32.110.281
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	1.977.398.154	1.993.546.331

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili 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)	315.021.101	315.021.101
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)	158.386.717	146.166.202

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	Azami/ 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)	24%	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)	8%	7%	≤%10