

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024,
31 ARALIK 2023**

**TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1) Olumlu Görüş**

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ("Şirket") 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tabloları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Olumlu Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</u> Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 14.039.990.762 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde, bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. (31 Aralık 2024: 13.874.302.611 ve 31 Aralık 2023: 12.829.710.045 TL) Şirket'in 31 Aralık 2025 toplam varlıklarının yaklaşık %90 oranındaki kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2024: %91 ve 31 Aralık 2023: %92) (Muhasebe politikası için "Dipnot 2.5.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 13'e bakınız.)	Denetim çalışmalarımız sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme kuruluştan hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulaması tarafımızdan değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket tarafından atanan değerlendirme kuruluşunca değerlendirme raporlarında kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. - Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 13'de açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve gerçeğe uygun değerlerinin tespiti ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TRFS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu ortak baş denetçi Ceyhun GÖNEN'dir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul, 9 Şubat 2026

**REFORM BAĞIMSIZ
DENETİM A.Ş.**

Ceyhun GÖNEN
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3-4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
DİPNOT 3 - BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	30
DİPNOT 4 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ	30
DİPNOT 5 - FİNANSAL ARAÇLAR.....	30
DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	32
DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	34
DİPNOT 8 - MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
DİPNOT 9 - STOKLAR	35
DİPNOT 10 - TÜREV ARAÇLAR.....	35
DİPNOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	35
DİPNOT 12 - ERTELENMİŞ GELİRLER	36
DİPNOT 13 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	36
DİPNOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	39
DİPNOT 15- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	39
DİPNOT 16 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	39
DİPNOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	40
DİPNOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	43
DİPNOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
DİPNOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	44
DİPNOT 21 - HASILAT	45
DİPNOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (-).....	45
DİPNOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	46
DİPNOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	46
DİPNOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	47
DİPNOT 26 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	47
DİPNOT 27 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	48
DİPNOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ	51
DİPNOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	51
DİPNOT 30 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	55
DİPNOT 31 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	55
DİPNOT 32 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	73
DİPNOT 33 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	74
DİPNOT 34 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	74
DİPNOT 35 - ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	74
DİPNOT 36 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	75
DİPNOT 37 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	76

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2025	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2023
VARLIKLAR	Dipnot			
Dönen Varlıklar				
Nakit Ve Nakit Benzerleri	5	80.024.144	19.300.124	244.498
Ticari Alacaklar		152.833.832	30.116.583	6.098.301
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6-29	1.274.001	--	6.098.301
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	151.559.831	30.116.583	--
Diğer Alacaklar		949.292	44.994	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	949.292	44.994	--
Stoklar	9	1.198.466.022	1.283.453.105	1.039.371.982
Peşin Ödenmiş Giderler		4.634.181	4.214.459	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>	11	4.634.181	4.214.459	--
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	27	--	356.900	--
Diğer Dönen Varlıklar	19	20.494.589	7.043.646	495.427
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.457.402.060	1.344.529.811	1.046.210.208
Duran Varlıklar				
Ticari Alacaklar		1.401.900	--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	1.401.900	--	--
Diğer Alacaklar		8.708	--	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	8.708	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	14.039.990.762	13.874.302.611	12.829.710.045
Maddi Duran Varlıklar	14	99.829.890	83.838.223	71.926.290
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		14.141.231.260	13.958.140.834	12.901.636.335
TOPLAM VARLIKLAR		15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2025	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR	Dipnot			
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	379.651.158	745.392.923	169.492.073
Ticari Borçlar		13.350.797	36.067.271	46.544.120
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-29	--	24.983.052	46.544.120
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	13.350.797	11.084.219	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	1.592.798	634.487	--
Diğer Borçlar		918.592	898.737	1.046.523
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	918.592	898.737	1.046.523
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	44.810.229	13.588.509	--
Ertelenmiş Gelirler		20.143.708	20.883.748	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	12	20.143.708	20.883.748	--
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	27	11.044.295	--	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		570.198	1.089.897	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	570.198	343.811	--
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17	--	746.086	--
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		472.081.775	818.555.572	217.082.716
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	--	--	882.452.456
Diğer Borçlar		5.655.069	2.587.640	1.588.011
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	5.655.069	2.587.640	1.588.011
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.116.781	5.900.765	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	5.116.781	5.900.765	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	2.799.177.672	2.298.153.675	1.507.963.135
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.809.949.522	2.306.642.080	2.392.003.602
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
Ödenmiş Sermaye	20	595.348.000	595.348.000	210.971.707
Sermaye Düzeltmesi Farkları	20	376.238.977	376.238.977	187.724.177
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler		22.719.864	9.212.059	--
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	20	21.913.358	9.212.059	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	20	806.506	--	--
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	11.499.941	--	--
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		11.185.174.016	10.731.174.471	10.964.905.518
Dönem Net Kârı/Zararı	28	125.621.225	465.499.486	(24.841.177)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
TOPLAM KAYNAKLAR		15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem
KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Hasılat	21	1.301.767.963	686.466.938	6.098.301
Satışların Maliyeti (-)	21	(470.617.374)	(243.396.552)	--
Brüt Kâr/Zararı		831.150.589	443.070.386	6.098.301
Pazarlama Giderleri (-)	22	(4.870.272)	(9.908.128)	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(125.572.044)	(121.385.251)	(3.256.934)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	9.313.499	2.159.459	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(23.738.027)	(4.323.429)	--
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		686.283.745	309.613.037	2.841.367
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	807.530.557	644.981.061	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	(729.941.375)	(107.165.903)	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		763.872.927	847.428.195	2.841.367
Finansman Gelirleri (+)	25	11.053.180	4.212.178	--
Finansman Giderleri (-)	25	(204.923.767)	(151.124.835)	(27.747.285)
Parasal kazanç / (kayıp)	26	655.597.060	805.850.380	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		1.225.599.400	1.506.365.918	(24.905.918)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(1.099.978.175)	(1.040.866.432)	64.741
Dönem Vergi Gideri/Geliri	27	(62.348.441)	--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	(1.037.629.734)	(1.040.866.432)	64.741
DÖNEM KÂRI/ZARARI		125.621.225	465.499.486	(24.841.177)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı				
Ana Ortaklık Payları	28	125.621.225	465.499.486	(24.841.177)
Pay Adedi	28	595.348.000	595.348.000	21.097.170.700
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	28	0,211	0,782	(0,001)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem
	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
DÖNEM KARI	125.621.225	465.499.486	(24.841.177)
Diğer Kapsamlı Gelirler Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	13.507.805	9.212.059	--
Diğer Kapsamlı Gelirler Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	19.296.865	13.160.084	--
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	30 18.144.713	13.160.084	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	30 1.152.152	--	--
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(5.789.060)	(3.948.025)	--
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları Vergi Etkisi	30 (5.443.414)	(3.948.025)	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	30 (345.646)	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR	13.507.805	9.212.059	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	139.129.030	474.711.545	(24.841.177)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	139.129.030	474.711.545	(24.841.177)
Ana Ortaklık Payları	139.129.030	474.711.545	(24.841.177)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Birikmiş Karlar									
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar	
Bakiye 19 Aralık 2023	210.971.707	187.724.177	--	--	--	10.964.905.518	--	11.363.601.402	11.363.601.402	
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	--	--	(24.841.177)	(24.841.177)	(24.841.177)	
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	(24.841.177)	(24.841.177)	(24.841.177)	
Bakiye 31 Aralık 2023	210.971.707	187.724.177	--	--	--	10.964.905.518	(24.841.177)	11.338.760.225	11.338.760.225	
Bakiye 1 Ocak 2024	210.971.707	187.724.177	--	--	--	10.964.905.518	(24.841.177)	11.338.760.225	11.338.760.225	
Transferler	--	--	--	--	--	(24.841.175)	24.841.175	--	--	
Sermaye Artırımı (1)	623.404.586	401.203.934	--	--	--	(451.717.427)	--	572.891.093	572.891.093	
Sermaye Azaltımı (2)	(239.028.293)	(212.689.134)	--	--	--	451.717.427	--	--	--	
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	9.212.059	--	--	465.499.488	474.711.547	474.711.547	
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	465.499.488	465.499.488	465.499.488	
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	--	9.212.059	--	--	--	9.212.059	9.212.059	
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi (Bknz. Not: 2.3.11)	--	--	--	--	--	(208.889.872)	--	(208.889.872)	(208.889.872)	
Bakiye 31 Aralık 2024	595.348.000	376.238.977	--	9.212.059	--	10.731.174.471	465.499.486	12.177.472.993	12.177.472.993	
Bakiye 1 Ocak 2025	595.348.000	376.238.977	--	9.212.059	--	10.731.174.471	465.499.486	12.177.472.993	12.177.472.993	
Transferler	--	--	--	--	11.499.941	453.999.545	(465.499.486)	--	--	
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	806.506	12.701.299	--	--	125.621.225	139.129.030	139.129.030	
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	125.621.225	125.621.225	125.621.225	
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	806.506	12.701.299	--	--	--	13.507.805	13.507.805	
Bakiye 31 Aralık 2025	595.348.000	376.238.977	806.506	21.913.358	11.499.941	11.185.174.016	125.621.225	12.316.602.023	12.316.602.023	

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 19 Aralık - 31 Aralık 2023
	Dipnot			
İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		22.640.456	422.394.443	483.084
Dönem Karı (Zararı)	28	125.621.225	465.499.486	(24.841.177)
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	28	125.621.225	465.499.486	(24.841.177)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		42.399.684	(99.304.692)	28.130.448
Amortisman Ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	14	2.153.046	1.733.057	120.077
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler		5.100.951	1.420.520	--
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		5.100.951	1.420.520	--
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	17	(151.531)	6.123.391	867.270
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	594.555	6.244.575	--
- Diğer Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	(746.086)	(121.184)	867.270
Faiz (Gelirleri) Ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		34.390.677	56.766.555	586.563
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	25	(11.053.180)	(4.212.178)	--
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25	38.232.326	60.753.137	586.563
- Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(1.827.410)	(1.237.516)	--
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		9.038.941	1.463.212	--
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	25	148.851.616	78.938.802	26.428.516
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(67.926.462)	(537.815.158)	--
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Ve Maddi Duran Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	24	(67.926.462)	(537.815.158)	--
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(497.610.042)	25.720.718	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	(497.610.042)	25.720.718	--
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		--	--	192.763
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	27	1.099.978.175	1.040.866.432	(64.741)
Parasal Kayıp/(Kazanç)		(682.386.746)	(773.059.109)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(94.433.207)	56.556.549	(2.806.187)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(138.259.041)	(26.902.010)	(6.098.301)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	6-29	(1.274.001)	6.098.301	(6.098.301)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	6	(136.985.040)	(33.000.311)	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(913.006)	(44.994)	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	7	(913.006)	(44.994)	--
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	44.971.294	65.724.826	--
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(419.722)	(3.259.576)	--
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6-29	(20.889.064)	(9.239.331)	2.020.277
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler	29	(24.983.052)	(20.703.864)	2.020.277
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler	6	4.093.988	11.464.533	--
Çalışanlara Sağl.Faydal.Kaps.Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	18	958.311	634.487	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7-29	3.087.284	1.719.107	1.767.267
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	7	3.087.284	1.719.107	1.767.267
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	12	(740.040)	20.883.750	--
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	31.221.720	13.588.508	--
İşletme Sermayesinde Gerçekl.Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	19	(13.450.943)	(6.548.218)	(495.430)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	19	(13.450.943)	(6.548.218)	(495.430)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		73.587.702	422.751.343	483.084
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	27	(50.947.246)	(356.900)	--
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		399.848.353	(380.850.638)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kayn.Nakit Çıkışları	14-15	--	(484.907)	--
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	--	(484.907)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	861.552.141	120.753.180	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(461.703.788)	(501.118.911)	--
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(357.248.358)	(22.605.297)	(238.586)
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	20	--	96.124.058	--
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(351.601.854)	(70.809.786)	--
Ödenen Faiz	25	(16.661.029)	(52.089.783)	(238.586)
Alınan Faiz	5-25	11.014.525	4.170.214	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		65.240.451	18.938.508	244.498
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	19.258.160	244.498	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ		(4.555.086)	75.154	--
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	79.943.525	19.258.160	244.498

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 - ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. finansal tablo dipnotlarında "Şirket" olarak ifade edilecektir.

Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin 23 Ağustos 2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri AŞ'nin kısmi bölünme yolu ile mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden bazılarını ve bu gayrimenkullere ilişkin borçları Şirket'e devrederek sermaye katkısı sağlaması suretiyle 20 Aralık 2023 tarih 10983 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ne ilan ve tescil edilerek Avrasya Ağaoğlu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Anonim Şirket olarak kurulmuştur.

Şirket unvanı, 4 Aralık 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne onay vermesi sonrasında, 18 Aralık 2024 tarih 11231 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilerek Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in Merkez Adresi Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No: 4b İç Kapı No: 2 Ataşehir / İSTANBUL'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 25'dir. (01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024:19, 19 Aralık – 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

Şirket'in Faaliyet Alanları

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

Şirket'in Hissedarları

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve sahip oldukları hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	81,56%	485.546.000	81,56%	485.546.000	57,93%	122.212.236
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	7,92%	47.162.000	7,92%	47.162.000	18,07%	38.126.263
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000	6,00%	12.658.302
Alican İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000	6,00%	12.658.302
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000	6,00%	12.658.302
Onur İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000	6,00%	12.658.302
Toplam	100%	595.348.000	100%	595.348.000	100%	210.971.707
Ödenmemiş Sermaye (-)		--		--		--
Ödenmiş Sermaye Toplamı		595.348.000		595.348.000		210.971.707

Şirket'in 595.348.000 TL tutarındaki sermayesi, 1 TL değerinde 595.348.000 adet paydan oluşmaktadır.

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye düzeltme olumlu farkları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sermaye Düzeltmesi Farkları	376.238.977	376.238.977	187.724.177
Toplam	376.238.977	376.238.977	187.724.177

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek düzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişkitedeki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişkitedeki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2025, tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları **9 Şubat 2026** tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, **31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023** tarihli finansal tablolarını **31 Aralık 2025** tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	211%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	268%

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot:26)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

Ölçüm Esasları

Ekli Finansal Tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlıklar içerisinde raporlanan arsalar, binalar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

Aşağıda belirtilen TFRS 9 ve TFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve TFRS Muhasebe Standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler ile TFRS 18 ve TFRS 19 Standartları 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 Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.3 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem Finansal Tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

- 05.03.2024 tarih 11036 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edildiği üzere; 210.971.706,63 TL olan Şirket Sermayesi 27.02.2024 tarihli Genel Kurul Kararına istinaden 289.028.293,37 TL artırmak suretiyle 500.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 289.028.293,37 TL tutarında arttırılan Sermayenin 239.028.293,37 TL'si geçmiş yıllar karlarından karşılanmış ve geri kalan 50.000.000 TL ise Şirket ortakları tarafından nakit olarak taahhüt edilerek ödenmiştir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- 02.07.2024 tarihli ve 11113 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen ve 02.07.2024 tarihinde tescil edilen 26.06.2024 tarihli Genel Kurul Kararıyla, Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ' nin önceki sermayesi olan 500.000.000 TL sermayesinden Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.05.2024 tarihli ve E-12233903-240.02-54098 sayılı yazısı uyarınca, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uyum sağlanması amacıyla 27.02.2024 tarihli Genel Kurul Kararı ile yapılmış olan 570 Geçmiş Yıllar Karları hesabından ortakların pay oranlarında sermayeye ilave edilen 239.028.293,37 TL sermayeden azaltılarak şirketin sermayesi 260.971.706,63 TL'ye indirilmiş ve eş zamanlı olarak ortaklardan Ali İBRAHİMAĞAOĞLU'na ait (i) İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi 75 Ada 7 Parseldeki A Blok Bağımsız Bölüm No:1, (ii) İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi 75 Ada 7 Parseldeki B Blok Bağımsız Bölüm No:1 ve (iii) İstanbul İli Üsküdar İlçesi Burhaniye Mahallesi 737 Ada 27 Parsel 7 Blok Bağımsız Bölüm No:1 adresinde bulunan taşınmazların İstanbul Anadolu 4. Asliye Ticaret Mahkemesinin 06.05.2024 tarih ve 2024/127 E., 2024/329 K. Sayılı mahkeme kararı ve 29.04.2024 tarih ve 2024/127 esas sayılı bilirkişi raporu ile tespit bulunan 324.835.000 TL'nin ilave edilmesi ve 9.541.293,37 TL'nin muvazaadan ari olarak şirketin pay sahipleri tarafından nakden taahhüt edilmesi suretiyle toplamda 334.376.293,37 TL'nin sermayeye ilave edilmesi ile şirket sermayesi 595.348.000 TL'ye çıkarılmıştır. Nakden taahhüt edilen 9.541.293,37 TL'nin tamamı ödenmiştir.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosunu 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanmış finansal durum tabloları ile 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu, ile 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 ve 19 Aralık 2023 – 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanmış kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.5.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit, vadesi 3 ayı aşmayan kredi kartı alacakları, banka mevduatları ve tutarı belirli nakite kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip olan yatırımları içermektedir. TMS 7 uyarınca, satın alım tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan uzun banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlarda sınıflanmaktadır. Fakat, Şirket likiditesini yüksek olarak gördüğü ve mevduatın vadesinden önce bozulduğu durumda herhangi bir cezai durum veya faiz kaybı olmayan vadesi 3 aydan uzun banka mevduatlarını, nakit ve nakit benzerleri içerisinde sınıflamaktadır. Ters repo anlaşmaları dahilinde yapılan ödemeler de nakit ve nakit benzerlerine dahil edilir.

2.5.2 Finansal Yatırımlar

Özkaynak araçlarına yapılan tüm yatırımlar ve söz konusu finansal araçlara ilişkin sözleşmeler, TFRS 9 kapsamında gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülmelidir. Ancak, bazı istisnai durumlarda, maliyet, gerçeğe uygun değerini belirlenmesine ilişkin uygun bir tahmin yöntemi olabilir. Söz konusu durum, gerçeğe uygun değerini ölçümüne ilişkin yeterli düzeyde yakın zamanlı bilgi bulunmaması ya da gerçeğe uygun değerini birden fazla yöntemle ölçülebilmesi ve bu yöntemler arasında maliyetin gerçeğe uygun değer tahminini en iyi şekilde yansıtır olmasının durumunda mümkün olabilir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.5.3 Ticari Alacaklar ve Şüpheli Alacak Karşılığı

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar finansal tablolarda tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden ("vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri") netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının "etkin faiz yöntemi" ile iskonto edilmesi ile hesaplanır.

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım"ı uygulamayı tercih etmiştir. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahmini olup beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şirket'in olağan ticari faaliyet döngüsü dikkate alındığında, vadesi bu olağan ticari faaliyet döngüsünün dışına sarkan ticari alacakları için, ticari alacağın idari ve/veya kanuni takipte olması, teminatlı veya teminatsız olması, objektif bir bulgu olup olmadığı vb. durumları da değerlendirmek suretiyle şüpheli alacak karşılığı ayırıp ayırmamayı değerlendirmektedir. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek tutarlar da dahil olmak üzere beklenen nakit girişlerinin, başlangıçta oluşan alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen cari değeridir.

Şirket, gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları ile ticari alacakları belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, TFRS 9 kapsamında ticari alacakları için ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda beklenen kredi zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir. Beklenen kredi zarar karşılığı hesaplaması Şirket'in geçmiş kredi zararı deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergelere dayanarak belirlediği beklenen kredi zarar oranı ile yapılmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim esas faaliyetlerden diğer gelirlere ve giderlere kaydedilir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

2.5.4 İlişkili Taraflar

Bir Şirket'in ilişkili taraf olarak tanımlanması, şirketlerden birinin doğrudan veya dolaylı olarak diğeri üzerinde kontrol gücüne sahip olması veya diğeri Şirket'in finansal ve idari konulardaki kararlarına önemli ölçüde etki etmesini sağlayacak payının olması veya Şirket'in iştiraki olmasına bağlı olarak belirlenmektedir. İlişkili taraflar ayrıca esas sahip olan şahıslar, yönetim ve Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve ailelerini de kapsamaktadır.

İlişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçlar maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirilmektedir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.5.5 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değerinden raporlanan binalar hariç, elde etme maliyetinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arsa ve araziler için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Binalar, Şirket'in faaliyetlerini sürdürmekte olduğu binalardan oluşmaktadır. Binalar Sermaye Piyasası Kurulu'ndan yetki almış olan gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yapılan değerleme çalışmalarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Amortisman tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortisman tabi tutulmaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bütün maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Süre
Binalar	50 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

Maliyet Yöntemi

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler.

Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

2.5.6 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, ofisler, dükkanlar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde Gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerlerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

2.5.7 Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.
- Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri- faiz gelirleri" kaleminde gösterilir (Not 25).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

2.5.8 Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır.

Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtabilecek şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.5.9 Finansal Borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan borç tutarından işlem masrafları düşüldükten sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, müteakip tarihlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden takip edilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Özellikli bir varlığın (amaçlandığı şekilde kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlığı ifade eder) iktisabı, yapımı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetlerinin söz konusu varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmektedir.

Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.5.10 Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Eğer ticari borçların ödemesi için beklenen süre 1 yıl ya da daha kısa ise (ya da daha uzunsa ancak işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise), bu borçlar kısa vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Aksi halde, uzun vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

2.5.11 Dönem Vergi Gideri ve Ertelenmiş Vergi

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenen vergiyi içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatları uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin Finansal Tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır.

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

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklıktaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemleri veya sonuçları dikkate alınır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, **31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılı ve sonraki dönemlere ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.**

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

2.5.12 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

İzin Karşılığı

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

Kıdem Tazminat Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarma durumunda ödenmektedir. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

Tanımlanmış Katkı Planı

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

2.5.13 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirket'ten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanır ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Koşullu Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilir ve finansal tablolara yansıtılmazlar. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar Finansal Tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

2.5.14 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci olarak belirlenmiştir.

2.5.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence oluştuğunda Finansal Tablolara yansıtılır.

2.5.16 Gelirlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılatın kaydedilmesi

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

Şirket aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- a) Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- b) Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- c) Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- d) İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- e) Her performans yükümlülüğü yerine getirdiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- a) Farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- a) Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- b) Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Kira Gelirleri ve Gayrimenkul Satışları

Ofis ve dükkân kiralamalarından ve gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir.

2.5.17 Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Şirket'in Finansal Tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Şirket'in Finansal Tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- ✓ Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- ✓ Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- ✓ Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

2.5.18 Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de Şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır.

2.5.19 Nakit Akışın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında Finansal Tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.5.20 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket, raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, Finansal Tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal Tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vuku muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Finansal Tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

- a) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.
- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- c) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş Şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- d) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- e) Stok değer düşüklüğü ile ilgili olarak stoklar fiziksel olarak ve ne kadar geçmişten geldiği incelenmektedir. Ayrıca teknik personelin görüşleri doğrultusunda kullanılabilirliği belirlenmekte ve kullanılamayacak olduğu tahmin edilen kalemler için karşılık ayrılmaktadır. Stokların net gerçekleşebilir değerinin belirlenmesinde de satış fiyatları kullanılmakta ve katlanılacak satış giderlerine ilişkin tahminler yapılmaktadır.
- f) Şirket, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini ve Maddi Duran Varlıklar kalemi içerisinde takip etmiş olduğu binalarını gerçeğe uygun değerlerinden takip etmektedir. Şirket gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini tahmininde Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan rapor tarihi **16 Ocak 2025** olan gayrimenkul değerleme raporları kullanılmıştır.

30.6.1 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerleri

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

Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan 16 Ocak 2025 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	24.306.968
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025-31.12.2025	Pazar Yaklaşımı/ Gelir Yaklaşımı	264.088.442
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429
Toplam YAG					14.039.990.762

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.076 TL fazla ya da az olacaktı.

- i. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir.
- ii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir.
- iii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir.
- iv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir.
- v. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir.
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir.
- vii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir.
- ix. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir.
- x. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir.
- xi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir.
- xii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir.
- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.088.243 TL olarak belirlenmiştir.
- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, **31 Aralık 2024** yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarını kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2024	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Aralık 2025'e Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 935	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.544.921.096	3.331.106.478
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 936	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	760.896.053	995.954.560
Ataşehir Arsalar	5 Adet Arsa	31.12.2024 / Özel 2024 - 937	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	280.404.443	367.027.904
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 938	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	483.366.805	632.690.065
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 939	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3.909.156.468	5.116.785.919
Maslak 1453	7 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 940	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	108.749.158	142.344.305
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 941	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.049.837.503	1.374.156.751
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 942	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	311.200.189	407.337.173
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	31.12.2024 / Özel 2024 - 943	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	48.966.000	64.092.737
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 944	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	500.226.445	654.758.041
My Country	4 Adet Dükkan ve 1 Restoran	31.12.2024 / Özel 2024 - 946	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	332.563.881	435.300.607
Çekmeköy Park	7 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 945	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	95.875.930	125.494.237
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 947	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	173.618.910	227.253.834
Toplam YAG					10.599.782.881	13.874.302.611

31 Aralık 2024 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 10.599.782.881 TL (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 13.874.302.611 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 105.997.829 TL (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 138.743.026 TL) fazla ya da az olacaktı.

- i. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'ye hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.544.921.096 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 3.331.106.478 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- ii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 760.896.053 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 995.954.560 TL'dir.)
- iii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3382 Ada 2 parselde, 3384 Ada 4 Parsel, 3385 Ada 1, 2 ve 5 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 280.404.443 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 367.027.904 TL'dir.)
- iv. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 483.366.805 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 632.690.065 TL'dir.)
- v. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.909.156.468 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 5.116.785.919 TL'dir.)
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 108.749.158 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 142.344.305 TL'dir.)
- vii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.049.837.503 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.374.156.751 TL'dir.)
- viii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 311.200.189 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 407.337.173 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.966.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 64.092.737 TL'dir.)
- x. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 500.226.445 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 654.758.041 TL'dir.)
- xi. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 4 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 332.563.881 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 435.300.607 TL'dir.)
- xii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 95.875.930 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 125.494.237 TL'dir.)
- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 173.618.910 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 227.253.834 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 31 Aralık 2023 yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporlarını kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2023	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Aralık 2025'e Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	29.02.2024 / Özel 2023-1068	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.746.605.342	3.300.747.623
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	29.02.2024 / Özel 2023-1069	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	528.320.000	998.423.022
Ataşehir Arsalar	5 Adet Arsa	25.01.2024 / Özel 2023-1072	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	216.980.920	410.052.139
Eltes Güneşi	10 Adet Dükkan	25.01.2024 / Özel 2023-1073	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	73.550.000	138.995.331
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	25.01.2024 / Özel 2023-1074	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	320.620.000	605.910.034
My Newwork	31 Adet Ofis ve Dükkan	5.02.2024 / Özel 2023-1076	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.569.535.969	4.855.927.955
Maslak 1453	7 Adet Ofis ve İşyeri	29.02.2024 / Özel 2023-1078	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	76.984.917	145.486.662
My Home Maslak	4 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve İşyeri	01.02.2024 / Özel 2023-1079	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	705.371.217	1.333.015.714
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	31.01.2024 / Özel 2023-1080	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	206.010.000	389.319.213
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	31.01.2024 / Özel 2023-1081	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31.740.000	59.982.485
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	29.02.2024 / Özel 2023-1082	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	313.180.000	591.849.867
Toplam YAG					6.788.898.355	12.829.710.045

31 Aralık 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 6.788.898.355 TL (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 12.829.710.045 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 67.888.984 TL (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 128.297.100 TL) fazla ya da az olacaktı.

- i. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 29 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.746.605.342 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 3.300.747.623 TL'dir.)
- ii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 29 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 528.320.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 998.423.022 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3382 Ada 2 parselde, 3384 Ada 4 Parsel, 3385 Ada 1, 2 ve 5 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 25 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 216.980.920 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 410.052.139 TL'dir.)
- iv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Ortasu Mevkii, 139 Parselde kain Eltes Güneşi projesinde yer alan 10 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 25 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 73.550.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 138.995.331 TL'dir.)
- v. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 25 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 26 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 320.620.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 605.910.034 TL'dir.)
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 5 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda 26 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.569.535.959 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 4.855.927.955 TL'dir.)
- vii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 29 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 76.984.917 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 145.486.662 TL'dir.)
- viii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 4 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 01 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 705.371.217 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.333.015.714 TL'dir.)
- ix. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 26 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 206.010.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 389.319.213 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 26 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 31.740.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 59.982.485 T L'dir.)
- xi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 29 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 313.180.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 591.849.867 TL'dir.)

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Şirket tek bir bölgede tek bir faaliyet göstermektedir. Dolayısıyla bölümlerine göre raporlama uygulanmamıştır.

DİPNOT 4 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır)

DİPNOT 5 - FİNANSAL ARAÇLAR

5.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka	80.024.144	19.300.124	244.498
- Vadesiz Mevduat	210.490	284.086	244.498
- Vadeli Mevduat	79.813.654	19.016.038	--
Toplam	80.024.144	19.300.124	244.498

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki şekildedir;

						31 Aralık 2025
Banka Adı	Bilanço Tarihi	Vade Bitiş	Faiz Oranı	Cinsi	Maliyet	Kayıtlı Değer
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.12.2025	5.01.2026	35%	TL	16.800.000	16.816.110
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.12.2025	9.01.2026	29%	TL	633.035	633.538
Türkiye İş Bankası A.Ş.	31.12.2025	5.01.2026	38%	TL	62.300.000	62.364.006
Toplam					79.733.035	79.813.654

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki şekildedir;

						31 Aralık 2024
Banka Adı	Bilanço Tarihi	Vade Bitiş	Faiz Oranı	Cinsi	Maliyet	Kayıtlı Değer
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.12.2024	2.01.2025	37%	TL	649.148	650.446
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.12.2024	2.01.2025	41%	TL	18.324.926	18.365.592
Toplam					18.974.074	19.016.038

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarındaki nakit ve nakit benzerleri tutarı, finansal durum tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri tutarından faiz tahakkuklarının düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	80.024.144	19.300.124	244.498
Faiz Tahakkukları (-)	(80.619)	(41.964)	--
Toplam	79.943.525	19.258.160	244.498

5.2 Finansal Yatırımlar

Finansal yatırımlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

5.3 Finansal Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Kısa vadeli borçlanmalar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Borçlanmalar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların detayları aşağıdaki şekildedir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	379.651.158	745.392.923	169.492.073
Toplam	379.651.158	745.392.923	169.492.073

Uzun Vadeli Borçlanmalar;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	--	--	882.452.456
Toplam	--	--	882.452.456

Finansal borçların ana para ve faiz tahakkuklarına ilişkin geri ödeme planları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 Aya Kadar	14.630.907	127.882.230	1.753.668
3 – 12 Ay Arası	365.020.251	617.510.693	167.738.405
1 - 5 Yıl Arası	--	--	882.452.456
Toplam	379.651.158	745.392.923	1.051.944.529

Finansal borçların geri ödeme planları aşağıdaki gibidir. (İndirgeme olmaksızın nakit çıkışları)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 Aya Kadar	10.060.871	126.845.516	1.511.579
3 – 12 Ay Arası	383.504.073	636.152.171	209.258.839
1 - 5 Yıl Arası	--	--	904.892.946
Toplam	393.564.944	762.997.687	1.115.663.364

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in kredilerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2025

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Kısa Vadeli		Uzun Vadeli	
			Euro	TL Karşılığı	Euro	TL Karşılığı
Euro	Aralık 2023 / Ağustos 2026	5,78%	7.536.275	379.651.158	--	--
			7.536.275	379.651.158	--	--

31 Aralık 2024

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Kısa Vadeli			Uzun Vadeli		
			Euro	TL Karşılığı	TL Karşılığı (Endeksli)	Euro	TL Karşılığı	TL Karşılığı (Endeksli)
Euro	Aralık 2023 / Kasım 2025	4,22%	15.473.727	569.470.291	745.392.923	--	--	--
			15.473.727	569.470.291	745.392.923	--	--	--

31 Aralık 2023

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Kısa Vadeli			Uzun Vadeli		
			Euro	TL Karşılığı	TL Karşılığı (Endeksli)	Euro	TL Karşılığı	TL Karşılığı (Endeksli)
Euro	Aralık 2023 / Kasım 2025	4,29%	2.748.401	89.687.487	169.492.073	14.309.422	466.953.657	882.452.456
			2.748.401	89.687.487	169.492.073	14.309.422	466.953.657	882.452.456

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alıcılar	6.272.157	30.270.869	6.098.301
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 29)	--	--	6.098.301
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6.272.157	30.270.869	--
Alınan Çekler ve Senetler	153.765.000	1.308.923	--
-İlişkili Taraflardan Alınan Çekler ve Senetler (Dipnot 29)	1.500.000	--	--
-Diğer Taraflardan Alınan Çekler ve Senetler	152.265.000	1.308.923	--
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(7.203.325)	(1.463.209)	--
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(6.977.326)	(1.463.209)	--
-İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(225.999)	--	--
Şüpheli Ticari Alacaklar	6.521.470	1.420.519	--
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(6.521.470)	(1.420.519)	--
Toplam	152.833.832	30.116.583	6.098.301

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Karşılık Tutarı	(1.420.519)	--	--
Dönem İçinde Ayrılan İlave Karşılıklar	(9.978.785)	(1.420.519)	--
Dönem İçinde Yapılan Karşılık İptali (-)	4.877.834	--	--
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	(6.521.470)	(1.420.519)	--

Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 aya kadar	64.014.863	12.631.917	6.098.301
3 – 12 ay arası	96.022.294	18.947.875	--
1-5 yıl arası	2.000.000	--	--
Toplam	162.037.157	31.579.792	6.098.301

6.2 Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alacak Senetleri	2.000.000	--	--
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(598.100)	--	--
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	1.401.900	--	--

6.3 Ticari Borçlar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Borçlar	13.714.998	37.304.787	46.544.120
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Dipnot 29)	--	25.840.254	46.544.120
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	13.714.998	11.464.533	--
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(364.201)	(1.237.516)	--
-İlişkili Taraflara Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	--	(857.202)	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(364.201)	(380.314)	--
Toplam	13.350.797	36.067.271	46.544.120

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 aya kadar	5.485.999	14.921.915	18.617.648
3 – 12 ay arası	8.228.999	22.382.872	27.926.472
Toplam	13.714.998	37.304.787	46.544.120

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İş Avansları	416.697	42.939	--
Verilen Depozito ve Teminatlar	259.928	2.055	--
Vergi Dairesinden Alacaklar	272.667	--	--
Toplam	949.292	44.994	--

7.2 Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Depozito Ve Teminatlar	8.708	--	--
Toplam	8.708	--	--

7.3 Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek KDV, Stopaj ve Diğer Vergiler	918.592	898.737	179.258
Gider Tahakkukları	--	--	867.265
Toplam	918.592	898.737	1.046.523

7.4 Uzun Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan Depozito ve Teminatlar (*)	5.655.069	2.587.640	1.588.011
Toplam	5.655.069	2.587.640	1.588.011

(*) Gayrimenkul kira sözleşmeleri uyarınca kiracılardan alınan depozito ve teminat tutarlarıdır.

DİPNOT 8 - MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar (Dipnot 29)	15	--	--
Alınan Avanslar	44.810.214	13.588.509	--
Toplam	44.810.229	13.588.509	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - STOKLAR

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Mallar (*)	1.198.466.022	1.283.453.105	1.039.371.982
Toplam	1.198.466.022	1.283.453.105	1.039.371.982

(*) Ticari mallar Şirket'in alım satım karı elde etmek amacıyla elde tutmuş olduğu gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Söz konusu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıdaki şekildedir;

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Tutarı
Çekmeköy Park Konutları	113 Adet Konut	625.716.801
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	293.177.199
Maslak 1453 Ofisler	39 Adet Ofis ve İşyeri	215.974.232
My Newwork Ofisler	51 Adet Ofis	63.597.790
Toplam		1.198.466.022

31 Aralık 2024	Gayrimenkullerin Niteliği	Tutarı
Çekmeköy Park Konutları	130 Adet Konut	709.723.553
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	293.177.199
Maslak 1453 Ofisler	39 Adet Ofis ve İşyeri	215.974.233
My Newwork Ofisler	52 Adet Ofis	64.578.120
Toplam		1.283.453.105

31 Aralık 2023	Gayrimenkullerin Niteliği	Tutarı
My Newwork Ofis ve Dükkanlar	63 Adet Ofis	73.349.754
Maslak 1453 Ofisler	39 Adet Ofis ve İşyeri	215.974.232
Çekmeköy Park	140 Adet Konut	750.047.996
Toplam		1.039.371.982

DİPNOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Sipariş Avansları	1.686.281	257.124	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Sipariş Avansları	1.686.281	257.124	--
Gelecek Aylara Ait Sigorta ve Diğer Giderler	2.947.900	2.262.363	--
Gelecek Aylara Ait Reklam ve Tanıtım Giderleri	--	1.694.972	--
Toplam	4.634.181	4.214.459	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 - ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	20.143.708	20.883.748	--
Toplam	20.143.708	20.883.748	--

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 13 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arsalar	Binalar	Toplam
31 Aralık 2023 Bakiye	410.052.139	12.419.657.906	12.829.710.045
Alımlar	--	693.303.693	693.303.693
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	(43.024.235)	580.839.393	537.815.158
Satışlar	--	(186.526.285)	(186.526.285)
31 Aralık 2024 Bakiye	367.027.904	13.507.274.707	13.874.302.611
Alımlar	--	461.703.788	461.703.788
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	(1.779.170)	69.705.632	67.926.462
Satışlar	(340.941.766)	(23.000.333)	(363.942.099)
31 Aralık 2025 Bakiye	24.306.968	14.015.683.794	14.039.990.762

- Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	24.306.968
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-366	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı/ Gelir Yaklaşımı	264.088.442
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429
Toplam YAG					14.039.990.762

- Şirket, **31 Aralık 2024** yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarını kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2024	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Aralık 2025'e Endekslenmiş Değer)
My Word Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 935	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.544.921.096	3.331.106.478
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 936	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	760.896.053	995.954.560
Ataşehir Arsalar	5 Adet Arsa	31.12.2024 / Özel 2024 - 937	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	280.404.443	367.027.904
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 938	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	483.366.805	632.690.065
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 939	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3.909.156.468	5.116.785.919
Maslak 1453	7 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 940	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	108.749.158	142.344.305
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 941	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.049.837.503	1.374.156.751
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 942	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	311.200.189	407.337.173
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	31.12.2024 / Özel 2024 - 943	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	48.966.000	64.092.737
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 944	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	500.226.445	654.758.041
My Country	4 Adet Dükkan ve 1 Restoran	31.12.2024 / Özel 2024 - 946	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	332.563.881	435.300.607
Çekmeköy Park	7 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 945	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	95.875.930	125.494.237
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 947	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	173.618.910	227.253.834
Toplam YAG					10.599.782.881	13.874.302.611

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- Şirket, **31 Aralık 2023** yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporlarını kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2023	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Aralık 2025'e Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	29.02.2024 / Özel 2023-1068	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.746.605.342	3.300.747.623
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	29.02.2024 / Özel 2023-1069	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	528.320.000	998.423.022
Ataşehir Arsalar	5 Adet Arsa	25.01.2024 / Özel 2023-1072	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	216.980.920	410.052.139
Eltes Güneşi	10 Adet Dükkan	25.01.2024 / Özel 2023-1073	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	73.550.000	138.995.331
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	25.01.2024 / Özel 2023-1074	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	320.620.000	605.910.034
My Newwork	31 Adet Ofis ve Dükkan	5.02.2024 / Özel 2023-1076	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.569.535.959	4.855.927.955
Maslak 1453	7 Adet Ofis ve İşyeri	29.02.2024 / Özel 2023-1078	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	76.984.917	145.486.662
My Home Maslak	4 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve İşyeri	01.02.2024 / Özel 2023-1079	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	705.371.217	1.333.015.714
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	31.01.2024 / Özel 2023-1080	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	206.010.000	389.319.213
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	31.01.2024 / Özel 2023-1081	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31.740.000	59.982.485
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	29.02.2024 / Özel 2023-1082	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	313.180.000	591.849.867
Toplam YAG					6.788.898.355	12.829.710.045

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki şekildedir:

Maliyet Bedeli	Binalar	Demirbaşlar	Toplam
01 Ocak 2024 Bakiye	72.046.367	--	72.046.367
Alımlar	--	484.908	484.908
Satışlar	--	--	--
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	13.160.082	--	13.160.082
31 Aralık 2024 Bakiye	85.206.449	484.908	85.691.357
Alımlar	--	--	--
Satışlar	--	--	--
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	18.144.713	--	18.144.713
31 Aralık 2025 Bakiye	103.351.162	484.908	103.836.070
Birikmiş Amortismanlar			
01 Ocak 2024 Bakiye	(120.077)	--	(120.077)
Dönem Gideri	(1.668.360)	(64.697)	(1.733.057)
Satışlar	--	--	--
01 Ocak 2025 Bakiye	(1.788.437)	(64.697)	(1.853.134)
Dönem Gideri	(1.991.426)	(161.620)	(2.153.046)
Satışlar	--	--	--
31 Aralık 2025 Bakiye	(3.779.863)	(226.317)	(4.006.180)
19 Aralık 2023 Net Değer	72.046.367	--	72.046.367
31 Aralık 2023 Net Değer	71.926.290	--	71.926.290
31 Aralık 2024 Net Değer	83.418.012	420.211	83.838.223
31 Aralık 2025 Net Değer	99.571.299	258.591	99.829.890

DİPNOT 15- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 16 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	570.198	343.811	--
Dava Karşılıkları	--	746.086	--
Toplam	570.198	1.089.897	--

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla izin karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Bakiye	343.811	--	--
Dönem İçi Ayrılan Karşılık	307.530	496.392	--
Parasal Kayıp / Kazanç	(81.143)	(152.581)	--
Dönem sonu	570.198	343.811	--

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla dava karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Bakiye	746.086	--	--
Dönem İçi Ayrılan Karşılık	--	746.086	--
Dönem İçi İptal Karşılık	(746.086)	--	--
Dönem sonu	--	746.086	--

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	5.116.781	5.900.765	--
Toplam	5.116.781	5.900.765	--

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Bakiye	5.900.765	--	--
Hizmet Maliyeti	465.199	5.900.765	--
Faiz Maliyeti	1.295.630	--	--
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıplar	(1.152.154)	--	--
Parasal Kayıp / Kazanç	(1.392.659)	--	--
Dönem sonu	5.116.781	5.900.765	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kanunda sayılan aykırı davranışlar dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 53.919,68 TL olmak üzere bir aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır. (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL ve 31 Aralık 2023: 23.489,83 TL)

Şirket, finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Net İskonto Oranı	3,31%	2,68%	4,55%
Kıdem Tazminatı Tavanı	53.920	41.828	23.490

b) Davalar

Şirket Lehine Açılan Dava ve İcra Takipleri

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde Şirket lehine açılan dava ve icra takiplerinin tutarı aşağıdaki şekildedir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şirket Lehine Açılan Davalar	13.353.487	3.991.316	1.505.517
Toplam	13.353.487	3.991.316	1.505.517

Şirket Aleyhine Açılan Dava ve İcra Takipleri

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde Şirket aleyhine açılan dava ve icra takiplerinin tutarı aşağıdaki şekildedir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Şirket Aleyhine Açılan Davalar	--	746.086	--
Toplam	--	746.086	--

c) Koşullu Varlık/Yükümlülükler

Koşullu Varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Koşullu Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

d) Teminat Rehin İpotekler

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat rehin ve ipoteklerin detayları aşağıdaki şekildedir:

Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan Teminatlar (*)	53.546.980	2.587.640	1.588.011
- Alınan Kira Depozitoları	5.655.069	2.587.640	1.588.011
- Alınan Diğer Kira Teminatları	47.891.911	--	--
Toplam	53.546.980	2.587.640	1.588.011

(*) Alınan teminatlar kiraya verilen gayrimenkullerin kiracılarından alınan depozitolar ile alınan teminat mektubu ve teminat çeklerinden oluşmaktadır.

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler (TL)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.616.459.500	3.756.457.988	5.273.592.466
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	9.380.080.502
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	9.380.080.502
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
Toplam	3.616.459.500	3.756.457.988	14.653.672.968
Teminat/Rehin/İpoteklerin Özkaynaklara Oranı	29,36%	30,85%	129,24%

Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İpotekler	3.616.459.500	3.756.457.988	5.273.592.466
Toplam	3.616.459.500	3.756.457.988	5.273.592.466

Verilen teminat rehin ipotekler banka kredilerine ilişkin olarak verilen gayrimenkul ipoteklerinden oluşmaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki şekildedir:

Çalışanlar Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele İlişkin Ödenecek Vergi ve Fonlar	901.862	--	--
Personele İlişkin Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	690.936	634.487	--
Toplam	1.592.798	634.487	--

DİPNOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

19.1 Kısa Vadeli Diğer Varlıklar

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	19.791.509	7.043.646	495.427
Diğer	703.080	--	--
Toplam	20.494.589	7.043.646	495.427

19.2 Uzun Vadeli Diğer Varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

19.3 Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükleri

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır.

19.4 Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükleri

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

20.1 Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve sahip oldukları hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	81,56%	485.546.000	81,56%	485.546.000	57,93%	122.212.236
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	7,92%	47.162.000	7,92%	47.162.000	18,07%	38.126.263
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000	6,00%	12.658.302
Alican İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000	6,00%	12.658.302
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000	6,00%	12.658.302
Onur İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000	6,00%	12.658.302
Toplam	100%	595.348.000	100%	595.348.000	100%	210.971.707
Ödenmemiş Sermaye (-)		--		--		--
Ödenmiş Sermaye Toplamı		595.348.000		595.348.000		210.971.707

*Şirket'in 595.348.000 TL tutarındaki sermayesi, 1 TL değerinde 595.348.000 adet paydan oluşmaktadır.

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye düzeltme olumlu farkları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sermaye Düzeltmesi Farkları	376.238.977	376.238.977	187.724.177
Toplam	376.238.977	376.238.977	187.724.177

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	21.913.358	9.212.059	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	806.506	--	--
Toplam	22.719.864	9.212.059	--

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in birikmiş karları veya zararları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
Dönem İçinde Aktarılan Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.499.941	--	--
Dönem Sonu Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11.499.941	--	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 - HASILAT

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait hasılatının ve maliyetinin detayı aşağıdaki şekildedir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Yurtiçi satışlar	1.375.613.523	686.466.938	6.098.301
Kira Gelirleri	237.398.459	167.345.779	6.098.301
Gayrimenkul Satış Gelirleri	1.138.215.064	519.121.159	--
Brüt Satışlar	1.375.613.523	686.466.938	6.098.301
Satış İadeleri (-)	(73.845.560)	--	--
Satış İndirimleri/İadeleri (-)	(73.845.560)	--	--
Net Satışlar	1.301.767.963	686.466.938	6.098.301
Satışların Maliyeti (-)	(470.617.374)	(243.396.552)	--
Toplam	(470.617.374)	(243.396.552)	--
Brüt Kar/(Zarar)	831.150.589	443.070.386	6.098.301

DİPNOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (-)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)			
Satış Komisyonu	(1.884.204)	(8.078.991)	--
Reklam Giderleri	(2.234.426)	(1.233.095)	--
Sigorta Giderleri	(751.642)	--	--
Vergi, Resim ve Harçlar	--	(596.042)	--
Toplam	(4.870.272)	(9.908.128)	--

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Genel Yönetim Giderleri (-)			
Aidat Giderleri	(43.954.152)	(42.992.627)	--
Personel Giderleri	(42.644.903)	(24.423.255)	--
Bakım Onarım Giderleri	(330.990)	(22.084.788)	--
Tapu Harç ve Masraf Giderleri	--	(1.552.393)	--
Emlak Vergisi Giderleri	(14.272.617)	(9.927.355)	--
Danışmanlık Gideri	(9.119.512)	(7.707.580)	(240.950)
Sigorta Giderleri	(7.775.246)	(4.621.164)	--
Ekspertiz Giderleri	(3.120.215)	(3.155.353)	--
Amortisman Giderleri	(2.153.046)	(1.733.057)	(120.077)
Vergi Resim Harç Giderleri	(1.295.778)	(1.725.598)	(434.506)
Seyahat Ulaşım Konaklama Gideri	(475.167)	(444.277)	--
Diğer	(430.418)	(1.017.804)	(2.461.401)
Toplam	(125.572.044)	(121.385.251)	(3.256.934)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki esas faaliyetlerden diğer gelirlerine ve giderlerine ait detaylar aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar			
Kur Farkı Gelirleri	78.394	--	--
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	1.827.410	1.237.516	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	5.623.920	--	--
Teşvik Gelirleri	927.556	594.395	--
Diğer	856.219	327.548	--
Toplam	9.313.499	2.159.459	--

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)			
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(9.038.941)	(1.463.209)	--
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılık Giderleri	(9.978.785)	(1.420.519)	--
Dava Karşılık Giderleri	--	(746.086)	--
Kur Farkı Giderleri	(3.546.132)	--	--
Önceki Dönem Gider ve Zararı	(496.148)	(303.781)	--
Diğer	(678.021)	(389.834)	--
Toplam	(23.738.027)	(4.323.429)	--

DİPNOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki yatırım faaliyetlerinden gelirlerine ve giderlerine ait detaylar aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Artışı	797.867.837	644.981.061	--
Fon Satış Gelirleri	9.662.720	--	--
Toplam	807.530.557	644.981.061	--

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Azalışı	(729.941.375)	(107.165.903)	--
Toplam	(729.941.375)	(107.165.903)	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

25.1 Finansman Gelirleri

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki finansman gelirleri aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Faiz Gelirleri	11.053.180	4.212.178	--
Toplam	11.053.180	4.212.178	--

25.2 Finansman Giderleri (-)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki finansman giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Kur Farkı Giderleri	(166.205.378)	(90.337.258)	(26.534.400)
Banka Kredileri Faiz Giderleri	(34.032.884)	(60.753.136)	(586.565)
Adat Faiz Giderleri	(4.199.442)	--	(626.320)
Banka Masrafları	(486.063)	(34.441)	--
Toplam	(204.923.767)	(151.124.835)	(27.747.285)

DİPNOT 26 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi Duran Varlıklar, Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.600.903.246	4.311.484.849
Verilen Depozito ve Teminatlar	2.414	--
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	249.080	954.883
Alınan ve Verilen Avanslar	(1.695.029)	--
Ertelenmiş Gelirler	(3.838.033)	--
Alınan Depozito ve Teminatlar	(1.358.525)	--
Ödenmiş Sermaye	(229.307.433)	(192.322.119)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(2.174.169)	--
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(1.830.045)	--
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.640.733.749)	(3.362.728.536)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(156.182.363)	(55.455.814)
Satışların Maliyeti	60.185.109	63.777.321
Pazarlama Giderleri	331.945	1.304.388
Genel Yönetim Giderleri	13.016.758	15.447.810
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1.484.356	169.321
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(1.593.587)	(7.376.518)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(1.721.503)	--
Finansman Gelirleri	(523.827)	(192.532)
Finansman Giderleri	20.382.415	30.787.327
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Kalemleri		
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	655.597.060	805.850.380

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablolarında yer alan cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin Ödenen Vergiler	--	356.900	--
Toplam	--	356.900	--

Bilançoda Yer Alan Kurumlar Vergisi Yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kurumlar Vergisi Karşılığı	(62.348.441)	--	--
Peşin Ödenen Vergiler Ve Fonlar	51.304.146	356.900	--
(Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü) /Peşin Ödenen Vergiler	(11.044.295)	356.900	--

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYF ve GYO' ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO' ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

28 Temmuz 2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanunun 32'nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen fon ve ortaklıkların (emeklilik fonları hariç) bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50' sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Dolayısıyla, kar dağıtımı şartını sağlayan ve söz konusu istisnadan faydalanan bu fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları iştirak kazancı istisnasına konu edilemeyecektir. Kar dağıtımı şartını sağlayamayan ve söz konusu istisnadan faydalanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları ise iştirak kazancı istisnasına konu edilebilecektir.

İstisnadan faydalanamayan fon ve ortaklık kazançlarına ilişkin karın izleyen dönemlerde dağıtıldığı durumlarda da, kar payını elde eden kurum tarafından karın elde edildiği dönemde iştirak kazancı istisnasından yararlanılabilecektir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kar dağıtım şartına bağlanmış hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir. Diğer taraftan ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari kurumlar vergisi uygulaması hükümleri uygulanmaz.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı Şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30, 31 Aralık 2023: %25).

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenen Vergi Varlıkları	10.640.892	5.530.381	619.597
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(2.809.818.564)	(2.303.684.056)	(1.508.582.732)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(2.799.177.672)	(2.298.153.675)	(1.507.963.135)

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	01 Ocak - 31 Aralık 2023
Dönem Vergi Gideri	(62.348.441)	--	--
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(1.037.629.734)	(1.040.866.432)	64.741
Toplam	(1.099.978.175)	(1.040.866.432)	64.741

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	01 Ocak - 31 Aralık 2023
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları Vergi Etkisi	(5.443.414)	(3.948.025)	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	(345.646)	--	--
Toplam	(5.789.060)	(3.948.025)	--

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 dönemi ertelenen vergi gelir/gider mutabakatı aşağıdaki şekildedir:

Ertelenmiş Vergi Gelir/Giderinin Mutabakatı	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	01 Ocak - 31 Aralık 2023
Dönem Başı	(2.298.153.675)	(1.507.963.135)	(1.508.027.876)
Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(1.037.629.734)	(1.040.866.432)	64.741
Geçmiş Yıl Karları İle İlişkilendirilen Vergi Etkisi	--	(208.889.870)	--
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(5.789.060)	(3.948.025)	--
Parasal Kazanç/Kayıp	542.394.797	463.513.787	--
Dönem Sonu	(2.799.177.672)	(2.298.153.675)	(1.507.963.135)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Gayrimenkullere İlişkin Düzeltmeler	(8.929.585.638)	(7.078.239.924)	(5.568.144.568)	(2.678.875.691)	(2.123.471.978)	(1.392.036.142)
Amortisman ve İfa Payları	(434.924.038)	(598.675.130)	(466.186.359)	(130.477.211)	(179.602.539)	(116.546.590)
Reeskont Gelirleri	(364.201)	(1.237.516)	--	(109.260)	(371.255)	--
Peşin Ödenen Giderler	(978.598)	(731.675)	--	(293.579)	(219.503)	--
Faiz Gelir Tahakkukları	(80.619)	(41.964)	--	(24.186)	(12.589)	--
Maddi Duran Varlıklar	(128.790)	(18.778)	--	(38.637)	(5.634)	--
Gelir Tahakkukları	3.838.033	(1.860)	--	1.151.410	(558)	--
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.016.529	106.415	--	304.959	31.925	--
Yıllık İzin Karşılıkları	570.198	343.810	--	171.059	103.143	--
Dava Karşılıkları	--	746.086	--	--	223.826	--
Reeskont Giderleri	7.801.425	1.463.209	--	2.340.428	438.963	--
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	5.116.781	5.900.765	--	1.535.034	1.770.230	--
Faiz Gider Tahakkukları	14.075.151	9.854.461	2.478.381	4.222.545	2.956.338	619.597
Diğer	3.051.527	19.854	--	915.457	5.956	--
Ertelenmiş Vergi Varlık / Yükümlülüğü, Net	(9.330.592.240)	(7.660.512.247)	(6.031.852.546)	(2.799.177.672)	(2.298.153.675)	(1.507.963.135)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren sona eren döneme ait hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki şekildedir:

Diğer Kapsamlı Gelirler Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	125.621.225	465.499.486	(24.841.177)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	595.348.000	595.348.000	21.097.170.700
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	0,211	0,782	(0,001)

DİPNOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

29.1 İlişkili Taraflarla Bakiyeler

İlişkili Taraflardan Alacaklar:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Kısa Vadeli Alacaklar						
Nazım İbrahimağaoğlu	1.500.000	--	--	--	--	--
Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--	6.098.301	--
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(225.999)	--	--	--	--	--
Toplam	1.274.001	--	--	--	6.098.301	--

Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Alacaklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

İlişkili Taraflara Borçlar:

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Ticari Borçlar	Müşteri Sözleşmesinden Doğan Yükümlülükler		Ticari Borçlar	Diğer Borçlar	Ticari Borçlar	Diğer Borçlar
Kısa Vadeli Borçlar							
Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	--	--	25.840.254	--	--	46.544.120	--
Nazım İbrahimağaoğlu	--	15	--	--	--	--	--
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	--	--	(857.202)	--	--	--	--
Toplam	--	15	24.983.052	--	--	46.544.120	--

Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29.2 İlişkili Taraf İşlemleri:

i. İlişkili taraflara yapılan satışlar ve/veya elde edilen gelirler aşağıdaki gibidir:

01 Ocak - 31 Aralık 2025

İlişkili Taraflara Satışlar	Kira Gelirleri	Sabit Kıymet Satış Gelirleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	6.113.492	20.897.468
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	5.915.683	--
Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	1.774.705	--
Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.	1.419.764	--
Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş.	1.183.137	--
Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.	75.115	--
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	75.115	--
Westwind Proje1 Enerji Ticaret Ltd.Şti.	27.129	--
Nazım İbrahimağaoğlu	--	13.846.656
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	75.115	--
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	75.115	--
Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	75.115	--
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	75.115	--
Yedisu Enerji Üretim A.Ş.	27.129	--
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	75.115	--
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	75.115	--
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	75.115	--
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	75.115	--
Aca Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.252	--
Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş.	46.376	--
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	66.794	--
Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	66.794	--
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.Aş	60.469	--
Ağaoğlu Eğitim Vakfı	32.099	--
Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.	20.196	--
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş	75.115	--
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş.	62.126	--
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	62.126	--
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	32.509	--
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Aş.	32.518	--
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayr. Yat. A.Ş.	51.016	--
Toplam	17.826.579	34.744.124

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

01 Ocak - 31 Aralık 2024

İlişkili Taraflara Satışlar	Kira Gelirleri	Sabit Kıymet Satış Gelirleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	5.228.399	111.434.278
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	5.139.299	--
Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	1.541.790	--
Marmarates Elektrik Üretim A.Ş.	1.233.431	--
Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş.	1.027.859	--
Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.	839.986	--
Ekinli Elektrik Enerji Üretim Ve Tic. A.Ş.	64.161	--
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	64.159	--
Westwind Proje1 Enerji Ticaret Ltd.Şti.	64.159	--
Durusu Enerji Üretim A.Ş.	64.159	--
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	64.159	--
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	64.157	--
Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	64.157	--
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	64.157	--
Yedisu Enerji Üretim A.Ş.	64.157	--
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	64.156	--
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	64.153	--
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	64.153	--
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	64.153	--
Ağaoğlu Turizm Ve İnşaat A.Ş.	64.153	--
Amaden Madencilik San.A.Ş.	59.500	--
Aca Yönetim Hizmetleri A.Ş.	57.100	--
Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş.	57.098	--
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	57.091	--
Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	55.903	--
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.Aş	51.692	--
Ağaoğlu Eğitim Vakfı	51.689	--
Akdeniz Gayrimenkul A.Ş.	49.981	--
Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.	47.767	--
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş.	45.977	--
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş.	42.577	--
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	40.240	--
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	27.785	--
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Aş.	27.044	--
Toplam	16.580.401	111.434.278

19 Aralık - 31 Aralık 2023

İlişkili Taraflara Satışlar	Kira Geliri
Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	6.098.301
Toplam	6.098.301

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii. İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler aşağıdaki gibidir:

01 Ocak - 31 Aralık 2025

İlişkili Taraflardan Alışlar	Gayrimenkul Alımı	Yansıtma Giderleri	Adat Faizi Giderleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	452.650.773	923.376	3.743.271
Toplam	452.650.773	923.376	3.743.271

01 Ocak - 31 Aralık 2024

İlişkili Taraflardan Alışlar	Gayrimenkul Alımı	Adat Faizi	Aidat Gideri	Tamir, Bakım, Onarım Ve Hizmet Bedeli	Yansıtma Giderleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	501.285.972	589.443	178.480	21.625.493	1.351.220
Maslak 1453 Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	--	1.791.271	--	--
Ağaoğlu Turizm Ve İnşaat A.Ş.	--	--	324.682	--	--
Toplam	501.285.972	589.443	2.294.433	21.625.493	1.351.220

19 Aralık - 31 Aralık 2023

	Faiz Gideri
Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	626.320
Toplam	626.320

29.3 Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Üst Düzey Yöneticilere Ödenen Brüt Ücretler	9.828.202	442.266	--
Toplam	9.828.202	442.266	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 30 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait diğer kapsamlı gelir gider detayları aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024	19 Aralık - 31 Aralık 2023
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	18.144.713	13.160.084	--
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Hesaplanan Aktüeryal Kayıp/Kazanç	1.152.152	--	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(5.789.060)	(3.948.025)	--
Toplam	13.507.805	9.212.059	--

DİPNOT 31 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

31.1 Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 5'inci Not'ta açıklanan kredileri de içeren finansal borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 20'nci Not'ta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net borcun toplam sermayeye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar	379.651.158	745.392.923	1.051.944.529
Nakit ve Nakit Benzerleri	(80.024.144)	(19.300.124)	(244.498)
Net Borç	299.627.014	726.092.799	1.051.700.031
Özkaynaklar	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
Toplam Sermaye	12.616.229.037	12.903.565.792	12.390.460.256
Net Borç/Toplam Sermaye	2,37%	5,63%	8,49%

31.2 Finansal Risk Faktörleri

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

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

31.2.1 Piyasa Risk Yönetimi

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Aşağıdaki tablo her bir finansal enstrüman sınıfı için Şirket'in yabancı para riskini göstermektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 ARALIK 2025 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	25.311	437	131
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3.Diğer	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	25.311	437	131
5.Ticari Alacaklar	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7.Diğer	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	25.311	437	131
10.Ticari Borçlar	(61.380)	(1.430)	-
11.Finansal Yükümlülükler	(379.651.158)	-	(7.536.275)
12.Diğer	(380.407)	(6.750)	(1.800)
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(380.092.945)	(8.180)	(7.538.075)
14.Ticari Borçlar	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.Diğer	-	-	-
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	(380.092.945)	(8.180)	(7.538.075)
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9+18+19)	(380.067.634)	(7.743)	(7.537.944)
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12+14+15+16)	(380.067.634)	(7.743)	(7.537.944)
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların	-	-	-
Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23.İhracat	-	-	-
24.İthalat	-	-	-

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in **31 Aralık 2024** tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 ARALIK 2024 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi) (Endeksli Değerler)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	32.202	24.602	437	250
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	32.202	24.602	437	250
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	32.202	24.602	437	250
10.Ticari Borçlar	-	-	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	(745.392.923)	(569.470.291)	-	(15.473.727)
12.Diğer	-	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(745.392.923)	(569.470.291)	-	(15.473.727)
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16.Diğer	-	-	-	-
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	(745.392.923)	(569.470.291)	-	(15.473.727)
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9+18+19)	(745.360.721)	(569.445.689)	437	(15.473.477)
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12+14+15+16)	(745.360.721)	(569.445.689)	437	(15.473.477)
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23.İhracat	-	-	-	-
24.İthalat	-	-	-	-

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 ARALIK 2023 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi) (Endeksli Değerler)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	EUR
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	169.223	62.021	1.904
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3.Diğer	--	--	--
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	169.223	62.021	1.904
5.Ticari Alacaklar	--	--	--
6a.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7.Diğer	--	--	--
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9.Toplam Varlıklar (4+8)	169.223	62.021	1.904
10.Ticari Borçlar	--	--	--
11.Finansal Yükümlülükler	(169.492.073)	(89.687.487)	(2.748.401)
12.Diğer	--	--	--
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(169.492.073)	(89.687.487)	(2.748.401)
14.Ticari Borçlar	--	--	--
15.Finansal Yükümlülükler	(882.452.456)	(466.953.657)	(14.309.422)
16.Diğer	--	--	--
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(882.452.456)	(466.953.657)	(14.309.422)
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	(1.051.944.529)	(556.641.144)	(17.057.823)
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9+18+19)	(1.051.775.306)	(556.579.123)	(17.055.919)
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12+14+15+16)	(1.051.775.306)	(556.579.123)	(17.055.919)
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23.İhracat	--	--	--
24.İthalat	--	--	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

Şirket başlıca EURO ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo, Şirket'in bilanço pozisyonunun EURO ve ABD Doları kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Kullanılan bu oranlar, kur riskinin üst düzey yönetime Şirket içinde raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade eder. Negatif tutar EURO ve ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer artışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01 Ocak - 31 Aralık 2025 Dönemi İtibarıyla

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(33.239)	33.239	(33.239)	33.239
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(33.239)	33.239	(33.239)	33.239
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	(37.973.525)	37.973.525	(37.973.525)	37.973.525
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	(37.973.525)	37.973.525	(37.973.525)	37.973.525
TOPLAM (3+6)	(38.006.764)	38.006.764	(38.006.764)	38.006.764

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01 Ocak - 31 Aralık 2024 Dönemi İtibarıyla

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.018	(2.018)	2.018	(2.018)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	2.018	(2.018)	2.018	(2.018)
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	(74.538.090)	74.538.090	(74.538.090)	74.538.090
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	(74.538.090)	74.538.090	(74.538.090)	74.538.090
TOPLAM (3+6)	(74.536.072)	74.536.072	(74.536.072)	74.536.072

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	--	--	--	--
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net etki (1+2)	--	--	--	--
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	(105.177.531)	105.177.531	(105.177.531)	105.177.531
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	(105.177.531)	105.177.531	(105.177.531)	105.177.531
TOPLAM (3+6)	(105.177.531)	105.177.531	(105.177.531)	105.177.531

a) Faiz Oranı Riski Yönetimi

Şirket 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal aracı bulunmadığından faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemekte ve faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar	79.813.654	19.016.038	--
Vadeli Mevduatlar	79.813.654	19.016.038	--
Finansal Yükümlülükler	(379.651.158)	(745.392.923)	(1.051.944.529)
Finansal Yükümlülükler	(379.651.158)	(745.392.923)	(1.051.944.529)
Finansal Varlıklar/Yükümlülükler Net	(299.837.504)	(726.376.885)	(1.051.944.529)

31.2.2 Kredi ve Likidite Risk Yönetimi

a) Kredi Riski Yönetimi

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

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri

31 Aralık 2025
Cari Dönem

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankadaki Mevduat
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)	1.274.001	152.961.731	--	958.000	80.024.144
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	1.274.001	152.961.731	--	958.000	80.024.144
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	--	(6.521.470)	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	6.521.470	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	--	--	--	--	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri

31 Aralık 2024
 Önceki Dönem

	Alacaklar				
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankadaki Mevduat
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)	--	30.116.583	--	44.994	19.300.124
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	--	30.116.583	--	44.994	19.300.124
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	--	(1.420.519)	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	1.420.519	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	--	--	--	--	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri

31 Aralık 2023
 Önceki Dönem

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)	6.098.301	--	--	--	244.498
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	6.098.301	--	--	--	244.498
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	--	--	--	--	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) Likidite Risk Yönetimi

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

Likidite Riski Tabloları

31 Aralık 2025

Cari Dönem

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	379.651.158	393.564.944	10.060.871	383.504.073	--
Finansal Yükümlülükler	379.651.158	393.564.944	10.060.871	383.504.073	--

Beklenen Vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	19.924.458	20.288.659	6.404.591	8.228.999	5.655.069
Ticari Borçlar	13.350.797	13.714.998	5.485.999	8.228.999	--
Diğer Borçlar	6.573.661	6.573.661	918.592	--	5.655.069
Toplam	399.575.616	413.853.603	16.465.462	391.733.072	5.655.069

31 Aralık 2024

Önceki Dönem

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	745.392.923	762.997.687	126.845.516	636.152.171	--
Finansal Yükümlülükler	745.392.923	762.997.687	126.845.516	636.152.171	--

Beklenen Vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	39.553.648	40.791.165	15.820.653	22.382.872	2.587.640
Ticari Borçlar	36.067.271	37.304.787	14.921.915	22.382.872	--
Diğer Borçlar	3.486.377	3.486.378	898.738	--	2.587.640
Toplam	784.946.571	803.788.852	142.666.169	658.535.043	2.587.640

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023

Önceki Dönem

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.051.944.529	1.115.663.364	1.511.579	209.258.839	904.892.946
Finansal Yükümlülükler	1.051.944.529	1.115.663.364	1.511.579	209.258.839	904.892.946

Beklenen Vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	49.178.654	49.178.654	47.590.643	--	1.588.011
Ticari Borçlar	46.544.120	46.544.120	46.544.120	--	--
Diğer Borçlar	2.634.534	2.634.534	1.046.523	--	1.588.011
Toplam	1.101.123.183	1.164.842.018	49.102.222	209.258.839	906.480.957

31.2.3 Gerçeğe Uygun Değer Riski

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

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

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

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

31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	14.039.990.762	--

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	13.874.302.611	--

31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	12.829.710.045	--

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerlendirme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir;

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Pazar Yaklaşımı	24.306.968
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı/ Gelir Yaklaşımı	264.088.442
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429
Toplam YAG					14.039.990.762

31 Aralık 2025 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.907 TL fazla ya da az olacaktı.

- Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir.
- Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir.
- Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir.
- Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- v. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir.
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir.
- vii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir.
- viii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town İspartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir.
- ix. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir.
- x. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir.
- xi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir.
- xii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.088.243 TL olarak belirlenmiştir.
- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2024 yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarını kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2024	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Aralık 2025'e Endekslenmiş Değer)
My Word Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 935	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.544.921.096	3.331.106.478
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 936	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	760.896.053	995.954.560
Ataşehir Arsalar	5 Adet Arsa	31.12.2024 / Özel 2024 - 937	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	280.404.443	367.027.904
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 938	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	483.366.805	632.690.065
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 939	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3.909.156.468	5.116.785.919
Maslak 1453	7 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 940	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	108.749.158	142.344.305
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 941	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.049.837.503	1.374.156.751
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	31.12.2024 / Özel 2024 - 942	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	311.200.189	407.337.173
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	31.12.2024 / Özel 2024 - 943	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	48.966.000	64.092.737
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 944	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	500.226.445	654.758.041
My Country	4 Adet Dükkan ve 1 Restoran	31.12.2024 / Özel 2024 - 946	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	332.563.881	435.300.607
Çekmeköy Park	7 Adet Ofis ve İşyeri	31.12.2024 / Özel 2024 - 945	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	95.875.930	125.494.237
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	31.12.2024 / Özel 2024 - 947	31.12.2024	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	173.618.910	227.253.834
Toplam YAG					10.599.782.881	13.874.302.611

31 Aralık 2024 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 10.599.782.881 TL (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 13.874.302.611 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 105.997.829 TL (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 138.743.026 TL) fazla ya da az olacaktı.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- i. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.544.921.096 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 3.331.106.478 TL'dir.)
- ii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 760.896.053 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 995.954.560 TL'dir.)
- iii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3382 Ada 2 parselde, 3384 Ada 4 Parsel, 3385 Ada 1, 2 ve 5 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 280.404.443 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 367.027.904 TL'dir.)
- iv. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 483.366.805 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 632.690.065 TL'dir.)
- v. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.909.156.468 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 5.116.785.919 TL'dir.)
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 108.749.158 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 142.344.305 TL'dir.)
- vii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.049.837.503 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.374.156.751 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 311.200.189 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 407.337.173 TL'dir.)
- ix. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.966.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 64.092.737 TL'dir.)
- x. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 500.226.445 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 654.758.041 TL'dir.)
- xi. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 4 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 332.563.881 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 435.300.607 TL'dir.)
- xii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 95.875.930 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 125.494.237 TL'dir.)
- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 173.618.910 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 227.253.834 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 31 Aralık 2023 yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporlarını kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerleme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerleme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerleme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2023	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Aralık 2025'e Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	29.02.2024 / Özel 2023-1068	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.746.605.342	3.300.747.623
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	29.02.2024 / Özel 2023-1069	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	528.320.000	998.423.022
Ataşehir Arsalar	5 Adet Arsa	25.01.2024 / Özel 2023-1072	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	216.980.920	410.052.139
Eltes Güneşi	10 Adet Dükkan	25.01.2024 / Özel 2023-1073	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	73.550.000	138.995.331
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	25.01.2024 / Özel 2023-1074	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	320.620.000	605.910.034
My Newwork	31 Adet Ofis ve Dükkan	5.02.2024 / Özel 2023-1076	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.569.535.959	4.855.927.955
Maslak 1453	7 Adet Ofis ve İşyeri	29.02.2024 / Özel 2023-1078	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	76.984.917	145.486.662
My Home Maslak	4 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve İşyeri	01.02.2024 / Özel 2023-1079	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	705.371.217	1.333.015.714
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	31.01.2024 / Özel 2023-1080	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	206.010.000	389.319.213
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	31.01.2024 / Özel 2023-1081	26.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31.740.000	59.982.485
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	29.02.2024 / Özel 2023-1082	29.12.2023	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	313.180.000	591.849.867
Toplam YAG					6.788.898.355	12.829.710.045

31 Aralık 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 6.788.898.355 TL (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 12.829.710.045 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 67.888.984 TL (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 128.297.100 TL) fazla ya da az olacaktı.

- i. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 29 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.746.605.342 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 3.300.747.623 TL'dir.)
- ii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 29 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 528.320.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 998.423.022 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3382 Ada 2 parselde, 3384 Ada 4 Parsel, 3385 Ada 1, 2 ve 5 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 25 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 216.980.920 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 410.052.139 TL'dir.)
- iv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Ortasu Mevkii, 139 Parselde kain Eltes Güneşi projesinde yer alan 10 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 25 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 73.550.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 138.995.331 TL'dir.)
- v. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 25 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 26 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 320.620.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 605.910.034 TL'dir.)
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 5 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda 26 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.569.535.959 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 4.855.927.955 TL'dir.)
- vii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 29 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 76.984.917 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 145.486.662 TL'dir.)
- viii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 4 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 01 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 705.371.217 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.333.015.714 TL'dir.)
- ix. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 26 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 206.010.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 389.319.213 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 31 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 26 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 31.740.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 59.982.485 TL'dir.)
- xi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye hazırlatılan 29 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 313.180.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2025 tarihli satın alma gücü esasına göre 591.849.867 TL'dir.)

DİPNOT 32 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Parasal varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir. Finansal varlıkların gerçeğe uygun değerinin ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

Parasal borçlar

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler finansal durum tablosu değerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 33 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır)

DİPNOT 34 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akışları tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

DİPNOT 35 - ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Özkaynak değişim tablosu aşağıdaki bilgileri kapsar:

1-Döneme ilişkin toplam kapsamlı gelir,

2-Her bir özkaynak bileşeni için, TMS 8'e göre muhasebeleştirilen, geçmişe yönelik uygulama veya geçmişe yönelik düzeltmelerin etkileri,

3-Her bir özkaynak bileşeni için aşağıdakilerden kaynaklanan değişiklikleri ayrı olarak gösteren, dönem başındaki ve sonundaki defter değeri arasındaki mutabakat:

(i) Kâr ya da zarar

(ii) Diğer kapsamlı gelir ve

(iii) Ortaklar tarafından yapılan katkıları ve ortaklara yapılan dağıtımları ayrı olarak gösteren ortaklarla bunların ortak olmaları nedeniyle ortaya çıkan işlemler ve kontrolün kaybedilmesiyle sonuçlanmayan bağlı ortaklıktaki ortaklık paylarındaki değişimler.

İşletmenin raporlama dönemi başı ve sonu arasında özkaynaklarında meydana gelen değişiklikler, dönem içinde net varlıklarındaki artış veya azalışları yansıtır. Ortaklarla bunların ortak olmaları nedeniyle ortaya çıkan işlemler (örneğin, sermaye katkıları, işletmenin özkaynak araçlarının yeniden edinimi ve temettüler gibi) ve bu işlemlerle doğrudan ilgili giderler dışında, özkaynaklarda dönem içerisinde meydana gelen değişikliğin tümü, söz konusu dönem içinde işletme faaliyetlerinin yarattığı, kar ve zararları da içeren, tüm gelir ve giderleri gösterir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 36 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri					
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	79.838.965	19.048.240	117.208
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	15.338.028.083	15.241.173.729	13.941.008.317
C	İştirakler	Md.24/(b)	--	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--	--
	Diğer varlıklar		180.766.272	42.448.676	6.721.018
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543
E	Finansal borçlar	Md.31	379.651.158	745.392.923	1.051.944.528
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	12.316.602.023	12.177.472.993	11.338.760.225
	Diğer kaynaklar		2.902.380.139	2.379.804.729	1.557.141.790
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	15.598.633.320	15.302.670.645	13.947.846.543

AĞAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri					İlgili Düzenleme		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari Oran
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)	79.813.654	19.048.240	117.208					
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)	--	--	--					
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	Md.28	--	--	--					
J	Gayrinaklı 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)	--	--	--					
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri					İlgili Düzenleme		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10				
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D	Md.24/(a), (b)	99,33%	99,60%	99,95%	≥%51				
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D	Md.24/(b)	0,51%	0,12%	0,00%	≤%49				
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%49				
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20				
6	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10				
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/i	Md.31	3,08%	6,12%	9,28%	≤%500				
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,51%	0,12%	0,00%	≤%10				
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10				

DİPNOT 37 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşundan aldığı bağımsız denetim ücreti gideri 1.425.000 TL tutarındadır. (31 Aralık 2024: 1.000.000 TL'dir).

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.