AĞAOĞLU AVRASYA GYO A.Ş.

FAALİYET RAPORU



01.01.2026-30.09.2026
2026 Yılı 3. Çeyrek

İÇİNDEKİLER

01
GENEL BİLGİLER
1.1 Şirket Hakkında 03
1.2 Misyon-Vizyon 05
1.3 Ticaret Sicil Bilgileri 06
1.4 Faaliyet Konusu 07
1.5 İmtiyazlı Paylar 07
1.6 Sermaye ve Ortaklık Yapısı 08
1.7 Organizasyon Yapısı 09
1.8 Çalışan Sayısı 09
1.9 Bağlı Ortaklık 09

02
YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİM
2.1 Yönetim Kurulu 10
2.2 Üst Yönetim 10
2.3 Komiteler 11

03
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ
3.1 Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller 12
3.2 Kira geliri Elde Edilen Taşınmazlar 28

04
DÖNEM İÇİ GELİŞMELER 29

05
FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ
5.1 Finansal Tablolar 30
5.2 Portföy Uyum Tablosu 32

06
RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ
6.1 Sermaye Riski Yönetimi 33
6.2 Finansal Risk Faktörleri 34
6.3 Gerçeğe Uygun Değer Riski 35

07
İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ
7.1 İlişkili Taraflardan Alacaklar 36
7.2 İlişkili Taraflara Borçlar 36
7.3 İlişkili Taraflara Satışlar 36
7.4 İlişkili Taraflardan Alışlar 36

08
FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR 37

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Şirket Hakkında

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

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

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

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

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

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

KİLOMETRE TAŞLARI

Güçlü Geçmişimiz Geleceğimize ilham veriyor

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

2026

HALKA ARZ

Ağaoğlu Avrasya GYO halka arz edilerek sermaye piyasalarındaki yerini almıştır





2023

ÇEKMEKÖY PARK

1049 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2019

MY NEWWORK

345 bağımsız bölümden oluşmaktadır.





2018

MASLAK 1453

5254 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2014

MY MASLAK HOME

825 bağımsız bölümden oluşmaktadır.





2013

MY WORLD EUROPE

3128 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2012

MY OFFİCE 212

520 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



Başlangıç Projeleri ve Gelişim(1993-2011)



MY COUNTRY



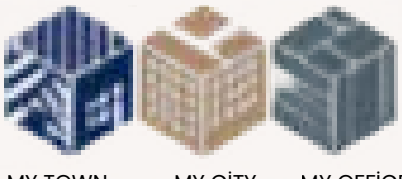
ANDROMEDA RESİDECE

2011

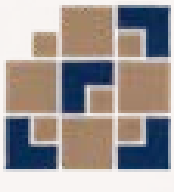
3944 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2010

1830 konut ve 63 ofis üretilmiştir



MY TOWN ISPARTAKULE | MY CİTY BAHÇELİEVLER | MY OFFİCE ATAŞEHİR



2009

ELTES GOLD

275 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2001

BOĞAZİÇİ VİLLALARI

463 m² brüt alana sahip
1 bağımsız bölümden oluşmaktadır.





1993

ACIBADEM VİLLALARI

930 m2 brüt alana sahip 2 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

14 PROJE
Güçlü ve çeşitlendirilmiş projeler

+15.000
Toplam bağımsız bölüm

45+ YIL
Gayrimenkul geliştirme ve yatırım tecrübesi

DEĞER ÜRETEN YAŞAM ALANLARI
İnsan odaklı, sürdürülebilir ve nitelikli projeler

1. GENEL BİLGİLER

1.2. Misyon-Vizyon

MİSYONUMUZ

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

VİZYONUMUZ

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



1. GENEL BİLGİLER

1.3 Ticaret Sicil Bilgileri

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



1. GENEL BİLGİLER

1.4 Faaliyet Konusu

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

1.5 İmtiyazlı Paylar

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



1. GENEL BİLGİLER

1.6 Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ortaklar	Oran	Pay Sayısı
Ali İbrahimağaoğlu	59,23%	415.198.000
Hüseyin Avni İbrahimağaoğlu	6,73%	47.162.000
Hakkı İbrahimağaoğlu	2,23%	15.660.000
Ali Can İbrahimağaoğlu	2,23%	15.660.000
Sena İbrahimağaoğlu Kırcal	2,23%	15.660.000
Onur İbrahimağaoğlu	2,23%	15.660.000
Halka Açık Kısım	25,12%	176.000.000
Ödenmiş sermaye	**100%**	**701.000.000**

1. GENEL BİLGİLER

1.7 Organizasyon Yapısı

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

1.8 Çalışan Sayısı

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

1.9 Bağlı Ortaklık

Şirket'in doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2. YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİM

2.1 Yönetim Kurulu

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

2.2 Üst Yönetim

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

2. YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİM

2.3 Komiteler

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

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

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

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

Proje Adı	Değerleme Tarihi	31.12.2025 Ekspertiz Değeri(TL)	*30.09.2026 Portföy Oranı(%)	30.09.2026 İtibarıyla Kalan Bağımsız Bölüm Adedi	30.09.2026 itibari ile kalan bağımsız bölümlerin 31.12.2025 Ekspertiz Değeri(TL)	30.09.2026 Endekslenmiş Değer(TL)
My World Ataşehir (Andromeda)	31.12.2025	3.607.975.965	18,86%	27	3.607.975.965	4.485.340.040
My Office Ataşehir	31.12.2025	1.367.546.795	7,15%	4	1.367.546.795	1.700.097.910
Eltes Gold Residance	31.12.2025	589.830.930	3,08%	14	589.830.930	733.262.171
My Newwork	31.12.2025	6.470.136.604	31,82%	65	6.086.561.566	7.566.651.928
Maslak 1453	31.12.2025	1.700.447.252	8,89%	45	1.700.447.252	2.113.950.930
My Home Maslak	31.12.2025	1.082.088.526	5,66%	35	1.082.088.526	1.345.223.760
My Town Ispartakule	31.12.2025	289.995.092	1,52%	6	289.995.092	360.514.208
My Office 212	31.12.2025	57.067.443	0,30%	1	57.067.443	70.944.732
My City Bahçelievler	31.12.2025	573.615.218	3,00%	6	573.615.218	713.103.227
Çekmeköy Park	31.12.2025	2.643.403.804	13,32%	123	2.548.260.656	3.167.930.070
My Country	31.12.2025	537.465.646	2,81%	10	537.465.646	668.163.038
My World Europe	31.12.2025	166.284.429	0,87%	7	166.284.429	206.720.392
Acıbadem Villaları	31.12.2025	208.288.243	1,09%	2	208.288.243	258.938.420
Boğaziçi Villaları	31.12.2025	290.764.000	1,52%	1	290.764.000	361.470.094
Ataşehir Arsa	31.12.2025	24.306.968	0,13%	1	24.306.968	30.217.777
TOPLAM	**31.12.2025**	**19.609.216.912**	**100,00%**	**347**	**19.130.498.726**	**23.782.528.697**

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

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

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

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY WORLD ATAŞEHİR(ANDROMEDA RESİDENCE)

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

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

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

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 357

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
27

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
3.607.975.965 TL*

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
4.485.340.040 TL

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



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY OFFİCE ATAŞEHİR

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

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

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

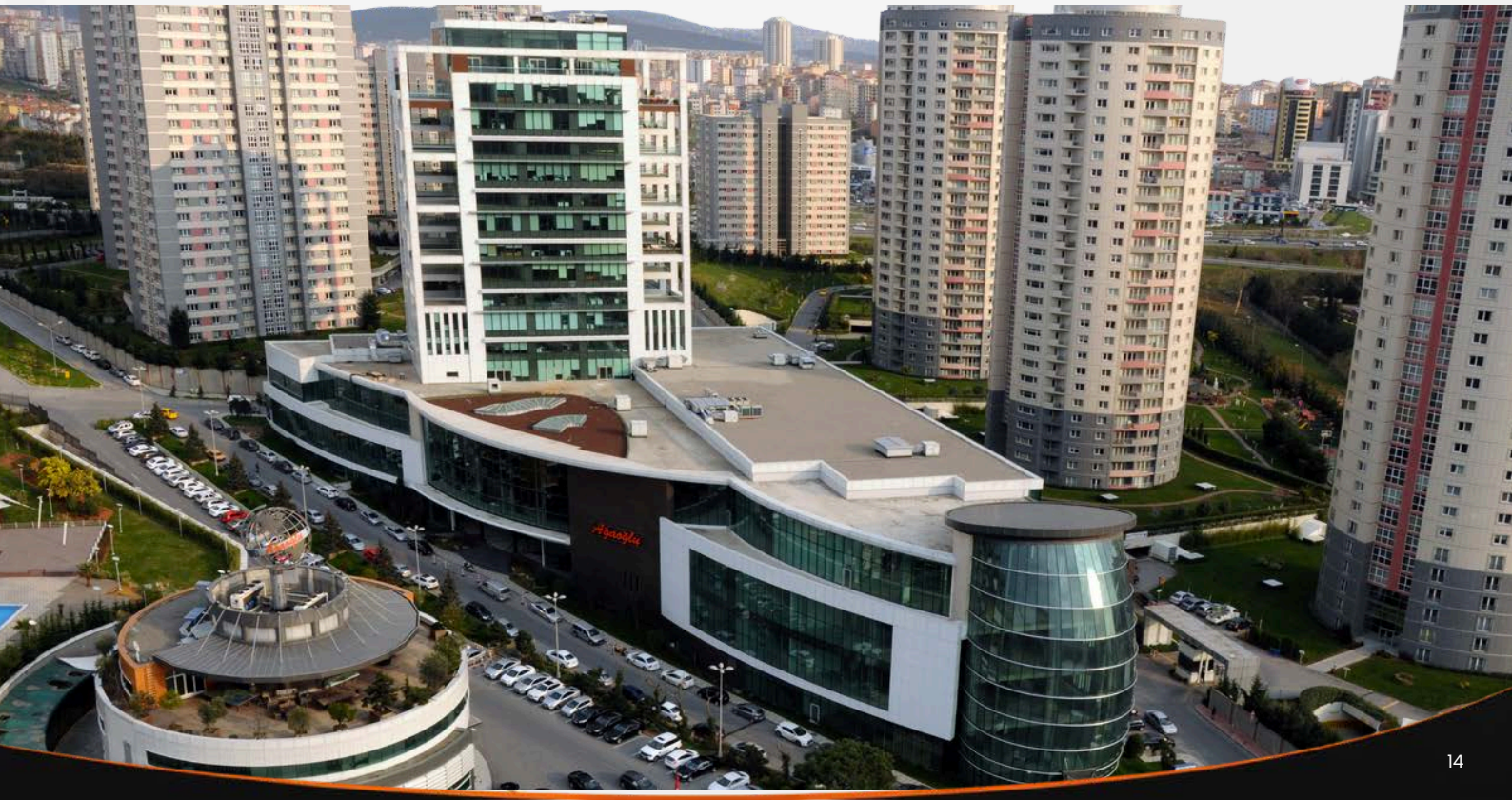
Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 358

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
4

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
1.367.546.795 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
1.700.097.910 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

ELTES GOLD RESİDANCE

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

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

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

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 360

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
14

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
589.830.930 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
733.262.171 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY NEWWORK

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

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli – 2025 SPM-AAGYO 361 ve 2025 SPM-AAGYO 372 sayılı değerleme raporlarında 82 adet bağımsız bölümün toplam değeri 6.470.136.604 TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2026 tarihi itibarıyla kalan 65 adet bağımsız bölümün, 31.12.2025 tarihli ekspertiz raporuna göre toplam değeri 6.086.561.566 TL'dir.

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 361

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
65

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
6.086.561.566 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
7.566.651.928 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MASLAK 1453

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

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

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

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 362

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
45

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
1.700.447.252 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
2.113.950.930 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY HOME MASLAK

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

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

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

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 363

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
35

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
1.082.088.526 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
1.345.223.760 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY TOWN ISPARTAKULE

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 ada 4 parselde, D Blokta, farklı katlarda konumlu, 1, 8, 9, 12, 14 ve 15 numaralı, dükkan nitelikli toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler My Town Ispartakule'de yer almaktadır.
Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerde yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.
Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 364 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 289.995.092 TL olarak tespit edilmiştir

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 364

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
6

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
289.995.092 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
360.514.208 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY OFFİCE 212

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

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 365

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
1

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
57.067.443 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
70.944.732 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY CİTY BAHÇELİEVLER

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

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

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

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 366

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
6

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
573.615.218 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
713.103.227 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

ÇEKMEKÖY PARK

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

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

Lal Değerleme tarafından hazırlanan 22.12.2025 ve 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 356 ve 2025 SPM-AAGYO 367 sayılı değerleme raporlarında 128 adet bağımsız bölümün toplam değeri 2.643.403.804 TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2026 itibarıyla kalan 123 adet bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihli ekspertiz raporuna göre toplam değeri 2.548.260.656 TL'dir.

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 367-356

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
123

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
2.548.260.656 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
3.167.930.070 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY COUNTRY

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

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

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

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 368

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
10

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
537.465.646 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
668.163.038 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

MY WORLD EUROPE

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 Ada 1 Parselde, yirmiüç adet bahçeli kargas bina nitelikli ana taşınmazda, 7 adet dükkan nitelikli taşınmazdan oluşmaktadır.
Anılan gayrimenkuller kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.
Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 371 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 166.284.429 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 371

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
7

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
166.284.429 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
206.720.392 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

ACIBADEM VİLLALARI

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Bulgurlu Mevkii, 75 Ada 7 Parselde bulunan ana taşınmazda, A blok 1 numaralı ve B blok 1 numaralı işyeri nitelikli toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.Bağımsız bölümler kira geliri ve değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.
Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 369 sayılı değerleme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 208.288.243 TL olarak tespit edilmiştir.

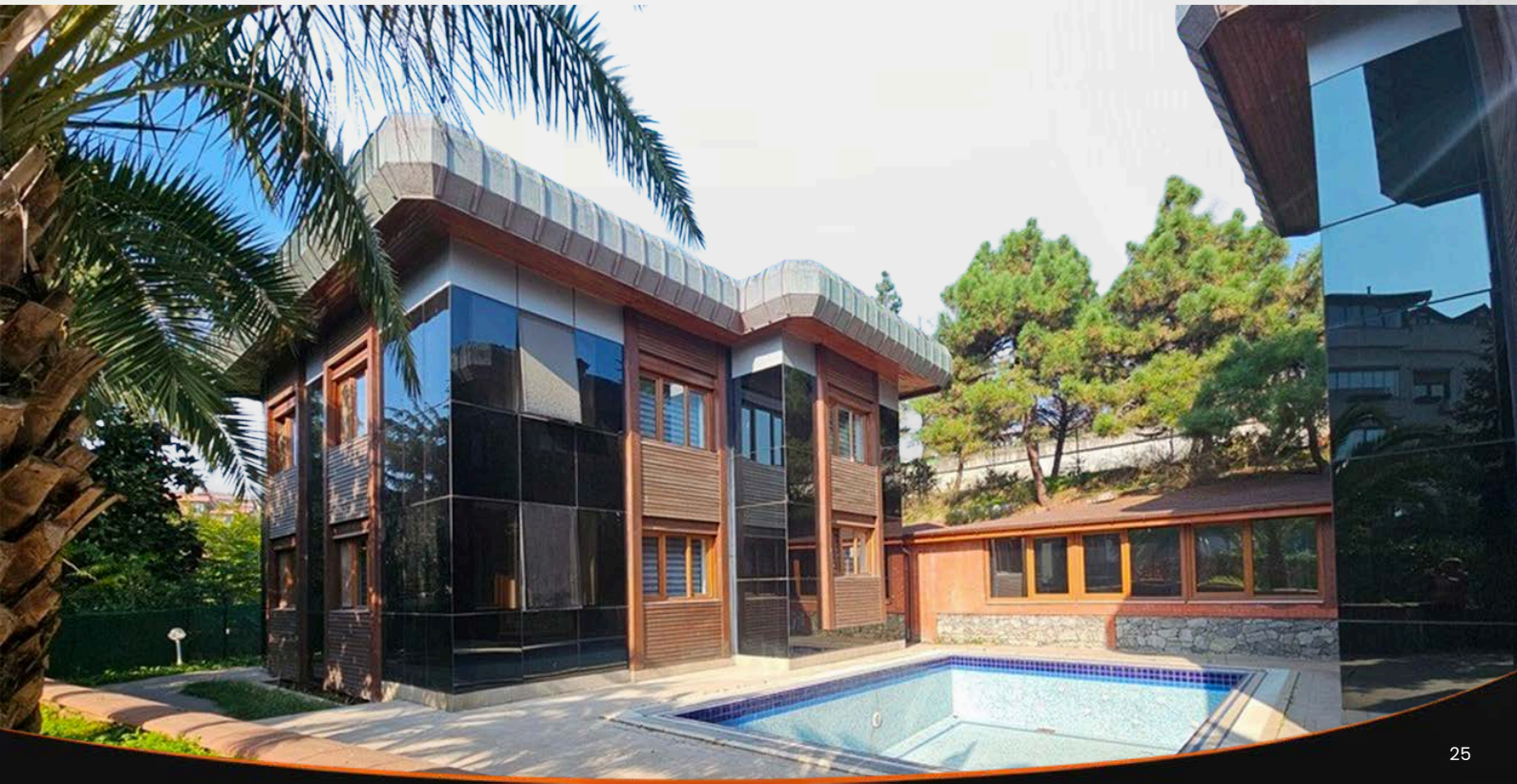
Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 369

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
2

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
208.288.243 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
258.938.420 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

BOĞAZİÇİ VİLLALARI

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde, ondokuz bloklu kargir villa nitelikli ana taşınmazda, 7 nolu blokta konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı, çatısı olan tribleks villa nitelikli gayrimenkulden oluşmaktadır.
Anılan gayrimenkul satış amacıyla elde tutulmaktadır.
Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 370 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 290.764.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 370

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölüm Adedi
1

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
290.764.000 TL

30.09.2026 Kalan Bağımsız Bölümlerin Endekslenmiş Değeri
361.470.094 TL



3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

3.1. Portföyde Yer Alan Gayrimenkuller

ATAŞEHİR ARSA

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 ada 4 parsel numaralı, Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Cami Alanında" yapılaşma koşullarına sahip arsa vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.
Lal Değerleme tarafından hazırlanan 31.12.2025 değer tarihli ve 2025 SPM-AAGYO 359 sayılı değerleme raporunda anılan gayrimenkullerin toplam değeri rayiç bedel üzerinden 24.306.968 TL olarak tespit edilmiştir.

Değerleme Kuruluşu
LÂL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Rapor No
SPM-AAGYO 359

31.12.2025 Ekspertiz Değeri
24.306.968 TL

30.09.2026 Endekslenmiş Değeri
30.217.777 TL

3. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam 115.915 m² kiralanabilir yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün 85.722 m²'si kiralanmış olup, doluluk oranı %73,95 seviyesinde gerçekleşmiştir.

3.2. KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN TAŞINMAZLAR

Proje Adı	30.09.2026 Dolu Bağımsız Bölüm Adedi	30.09.2026 Dolu Bağımsız Bölüm Alanı	30.09.2026 Güncel Sözleşme Kira Bedelleri
My World Andromeda Residence	15	14.587 m2	10.666.830 TL
My Office Ataşehir	4	7.801 m2	6.300.179 TL
Eltes Gold Residance	14	15.114 m2	1.638.484 TL
*My Newwork	27	20.682 m2	14.435.471 TL
Maslak 1453	1	113 m2	35.662 TL
My Home Maslak	9	1.302 m2	1.118.838 TL
My Town Ispartakule	4	11.086 m2	661.900 TL
**My Office 212	1	511 m2	250.000 TL
My City Bahçelievler	5	7.384 m2	2.941.745 TL
My Country	9	5.766 m2	2.168.296 TL
My World Europe	3	446 m2	228.020 TL
Acıbadem Vilları	2	930 m2	827.979 TL
TOPLAM	**94**	**85.722 m2**	**41.273.404 TL**

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

**İlgili bağımsız bölüm kısmi doludur.

4. DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

1. Halka Arz

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

Halka arz kapsamında gerçekleştirilen sermaye artırımı ve ortak satışı işlemleri sonucunda toplam **176.000.000 TL** nominal değerli pay yatırımcılara arz edilmiş, halka arzın toplam büyüklüğü yaklaşık 3,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Halka arz sonrasında Şirketimizin çıkarılmış sermayesi **595.348.000 TL'den 701.000.000** TL'ye yükselirken, halka açıklık oranı **%25,12** seviyesine ulaşmıştır.

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

2. Kredi Ödemesi

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

3. Kâr Payı Dağıtımı

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

4. Pay Geri Alımı

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun **29.09.2026** tarihli kararı doğrultusunda, Şirket paylarının piyasa fiyatının faaliyet performansını ve finansal yapısını daha sağlıklı yansıtmasına katkı sağlamak, pay sahiplerinin menfaatlerini korumak ve yatırımcı güvenini desteklemek amacıyla pay geri alım programı başlatılmasına karar verilmiştir. Program kapsamında, Şirketimizin 701.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin yaklaşık **%1,69'una** karşılık gelen, toplam **11.848.341 TL** nominal değerli **11.848.341 adet B Grubu** payın, pay başına **azami 21,10 TL fiyatla** geri alınması öngörülmüştür. Geri alım işlemlerinde kullanılacak azami fon tutarı **250.000.000 TL** olarak belirlenmiş olup, söz konusu fonun Şirket özkaynaklarından karşılanmasına karar verilmiştir. Programın azami süresi, Yönetim Kurulu karar tarihinden itibaren bir yıl olarak belirlenmiştir. **30.09.2026** tarihinde **8,51 TL – 8,57 TL** fiyat aralığından **373.606** adet pay geri alınmış ve Şirketimizin sahip olduğu AAGYO payları **373.606** adete ulaşmıştır. Bu işlemle birlikte Şirketimizin sahip olduğu AAGYO paylarının sermayeye oranı **%0,053** olmuştur.

5. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

5.1 FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)

VARLIKLAR	30.09.2026	31.12.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.579.092.679	99.483.894
Finansal Yatırımlar	49.999.998	-
Ticari Alacaklar	19.169.041	189.998.966
Diğer Alacaklar	4.001.780	1.180.135
Stoklar	1.442.842.193	1.489.901.177
Peşin Ödenmiş Giderler	17.600.153	5.761.091
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	67.790.293	-
Diğer Dönen Varlıklar	-	25.478.330
Toplam Dönen Varlıklar	**4.180.496.137**	**1.811.803.593**
Ticari alacaklar	-	1.742.805
Diğer Alacaklar	9.531	10.826
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17.454.144.190	17.454.144.190
Maddi Duran Varlıklar	133.292.376	124.105.872
Toplam Duran Varlıklar	**17.587.446.097**	**17.580.003.693**
AKTİF TOPLAMI	**21.767.942.234**	**19.391.807.286**

KAYNAKLAR	30.09.2026	31.12.2025
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	471.972.252
Ticari Borçlar	13.353.120	16.597.357
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.753.191	1.980.124
Diğer Borçlar	18.295.050	1.141.969
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	1.484.427	55.706.888
Ertelenmiş Gelirler	2.309.185	25.042.125
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	13.729.975
Kısa Vadeli Karşılıklar	2.330.816	708.855
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11.300.611	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**53.826.400**	**586.879.545**
Diğer Borçlar	4.572.634	7.030.234
Uzun Vadeli Karşılıklar	4.248.471	6.361.046
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.973.835.588	3.479.863.451
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**3.982.656.693**	**3.493.254.731**
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**17.731.459.141**	**15.311.673.010**
Ödenmiş Sermaye	701.000.000	595.348.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	621.416.970	612.503.165
Geri Alınmış Paylar (-)	(3.187.703)	-
Paylara İlişkin Primler	2.186.032.263	-
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	30.015.158	28.244.732
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.445.768	14.296.422
Geçmiş Yıl Karları/Zararları	13.649.179.301	13.905.111.716
Dönem Net Karı/Zararı	493.557.384	156.168.975
Toplam Özkaynaklar	**17.731.459.141**	**15.311.673.010**
PASİF TOPLAMI	**21.767.942.234**	**19.391.807.286**

5. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

5.1 FİNANSAL TABLOLAR

KAR VEYA ZARAR TABLOSU (TL)

	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Hasılat	890.544.190	1.301.530.171
Satışların Maliyeti(-)	(61.180.957)	(529.952.822)
Brüt Karı/ Zararı	**829.363.233**	**771.577.349**
Pazarlama Giderleri(-)	(11.846.190)	(3.170.955)
Genel Yönetim Giderleri(-)	(151.620.469)	(125.830.002)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19.543.948	6.390.019
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(11.712.079)	(40.865.546)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	**673.728.443**	**608.100.865**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.563.493	720.096.746
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler(-)	-	(1.070.264.888)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	**678.291.936**	**257.932.723**
Finansman Gelirleri(+)	495.960.199	5.270.906
Finansman Giderleri(-)	(28.568.463)	(226.158.166)
Parasal Kazanç/(Kayıp)	548.558.454	715.776.603
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	**1.694.242.126**	**752.822.066**
Sürdürülen faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	**(1.200.684.742)**	**(1.012.449.173)**
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(26.785.579)	(65.017.147)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(1.173.899.163)	(947.432.026)
DÖNEM KARI/ZARARI	**493.557.384**	**(259.627.107)**
Dönem Kar/Zararının Dağılımı		
Ana Ortaklık Payları	493.557.384	(259.627.107)
Pay Adedi	662.934.206	595.348.000
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,745	(0,436)

5. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

5.2 PORTFÖY UYUM TABLOSU

PORTFÖY UYUM TABLOSU

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	30.09.2026 (TL)	31.12.2025(TL)
Para ve sermaye piyasası araçları	2.629.056.167	99.253.684
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	19.018.914.016	19.067.829.766
İştirakler	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-
Diğer varlıklar	119.972.051	224.723.836
Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	**21.767.942.234**	**19.391.807.286**
Finansal borçlar	-	471.972.252
Diğer finansal yükümlülükler	-	-
Finansal kiralama borçları	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	-	-
Özkaynaklar	17.731.459.141	15.311.673.010
Diğer kaynaklar	4.036.483.093	3.608.162.024
Toplam Kaynaklar	**21.767.942.234**	**19.391.807.286**

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	30.09.2026 (TL)	31.12.2025(TL)
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	2.578.114.631	99.222.218
Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
İşletmeci şirkete iştirak	-	-
Gayrinakdi krediler	-	-
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-
Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	-	-

6. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

6.1 SERMAYE RİSKİ YÖNETİMİ

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

	30.09.2026	31.12.2025
KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	-	471.972.252
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	(2.579.092.679)	(99.483.894)
NET BORÇ / (NAKİT FAZLASI)	**(2.579.092.679)**	**372.488.358**
ÖZKAYNAKLAR	**17.731.459.141**	**15.311.673.010**
TOPLAM SERMAYE	**15.152.366.462**	**15.684.161.368**
NET BORÇ/TOPLAM SERMAYE	**(17,02)%**	**2,37%**

6. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

6.2 FİNANSAL RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

6.2.1 PİYASA RİSK YÖNETİMİ

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, belirli bir oranda sabit faizli kredi sözleşmeleri yapmaktadır. Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre değerlendirilmektedir. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır. Bununla birlikte maruz kalınan kur riskinin düzeyi önemli ölçüde azalmıştır; EUR cinsinden kredinin dönem içerisinde tamamen kapatılması sonucunda net yabancı para pozisyonu 31 Aralık 2025 itibarıyla 472.490.004 TL iken 30 Eylül 2026 itibarıyla 326.801 TL'ye gerilemiştir.

KUR RİSKİ YÖNETİMİ

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

A-FAİZ ORANI RİSKİ YÖNETİMİ

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

6. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

6.2.2 KREDİ VE LİKİDİTE RİSK YÖNETİMİ

A-KREDİ RİSKİ YÖNETİMİ

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

B-LİKİDİTE RİSKİ YÖNETİMİ

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

6.2.3 GERÇEĞE UYGUN DEĞER RİSKİ

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

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 değerlenmektedir.

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

.

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

30.09.2026	1. SEVİYE	2. SEVİYE	3. SEVİYE
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		17.454.144.190	

7. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

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

7.1 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALACAKLAR

KISA VADELİ ALACAKLAR	30.09.2026	31.12.2025
NAZIM İBRAHİMAĞAOĞLU	-	1.864.760
ERTELENMİŞ FİNANSMAN GELİRLERİ (-)	-	(280.956)
TOPLAM	**-**	**1.583.804**

7.2 İLİŞKİLİ TARAFLARA BORÇLAR

30.09.2026 döneminde ilişkili taraflara borçlar bulunmamaktadır.

7.3 İLİŞKİLİ TARAFLARA SATIŞLAR

01.01.2026-30.09 2026	KİRA GELİRLERİ	SABİT KIYMET SATIŞ GELİRLERİ
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	6.025.419	-
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	5.501.207	-
Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	1.650.362	-
Marmararas Elektrik Üretim A.Ş.	1.320.290	-
Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş	1.100.241	-
Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.	74.033	104.512.658
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	74.033	-
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	74.033	-
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	74.033	-
Ağaoğlu Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	74.033	-
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	74.033	-
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	74.033	-
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	73.892	-
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	74.033	-
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	74.033	-
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	65.831	-
Yalıçiftlik Turizm Yatırımları A.Ş.	65.831	-
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.A.Ş.	59.598	-
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş	74.033	-
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş.	60.368	-
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	60.368	-
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	32.041	-
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji A.Ş.	31.824	-
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayr. Yat. A.Ş.	55.115	-
TOPLAM	**16.842.717**	**104.512.658**

7.4 İLİŞKİLİ TARAFLARDAN ALIŞLAR

01.01.2026-30.09 2026	YANSITMA GİDERLERİ
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	16.773

8. FAALIYET DONEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR

1. Pay Geri Alımı

Şirket'in 29.09.2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda başlatılan pay geri alım programı kapsamında 01.10.2026 – 28.10.2026 tarihleri arasında toplam 11.724.535 TL nominal değerli B grubu pay ve geri alınmıştır. Alımlar 7,22 TL-9,80 TL fiyat aralığından yapılmış olup toplam bedel 98.058.191 TL olmuştur. Gerçekleştirilen işlemler sonucunda 30.10.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu kendi paylarının toplamı 12.098.141 adede ulaşmış olup söz konusu payların çıkarılmış sermayeye oranı %1,73 olarak gerçekleşmiştir.

.

2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üye İstifası

Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyesi Sayın Erman ÇETE, 27.10.2026 tarihi itibarıyla yönetim kurulu üyeliği görevinden istifa etmiştir.
Sayın Erman ÇETE'nin istifası nedeniyle Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi üyelikleri de sona ermiştir.
Boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine ilişkin süreç, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütülecektir.

3. Pay Geri Alım Programı Revizyonu

Şirket Yönetim Kurulu'nun **27.10.2026** tarihli kararıyla, **29.09.2026** tarihinde başlatılan pay geri alım programı revize edilmiştir.
Revizyon kapsamında, geri alıma konu edilebilecek azami pay miktarı **23.696.682** adet B Grubu paya (çıkarılmış sermayenin yaklaşık %3,38'i) yükseltilmiş, pay başına azami geri alım fiyatı 21,10 TL olarak korunmuş ve program için ayrılan azami fon tutarı özkaynaklardan karşılanmak üzere **500.000.000 TL'ye** artırılmıştır.
Programın azami süresi bir yıl olarak korunmuş olup, geri alım işlemlerinin yürütülmesi ve ilgili mevzuat kapsamındaki bildirimlerin yapılması için gerekli yetkilendirmeler gerçekleştirilmiştir.

Ağaoğlu GYO

İLETİŞİM BİLGİLERİ

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

Dijital İletişim
Web: www.agaoglugyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri:
yatirimciilişkileri@agaoglugyo.com.tr