

Ağaoğlu
GYO

**AĞAOĞLU AVRASYA
GYO A.Ş.**

FAALİYET RAPORU

**01.01.2026–31.03.2026
2026 Yılı 1. Çeyrek**



İÇİNDEKİLER

03 1.GENEL BİLGİLER

- 1.1 Şirket Hakkında
- 1.2 Misyon-Vizyon
- 1.3 Ticaret Sicil Bilgileri
- 1.4 Faaliyet Konusu
- 1.5 İmtiyazlı Paylar
- 1.6 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 1.7 Organizasyon Yapısı
- 1.8 Çalışan Sayısı
- 1.9 Bağlı Ortaklık

09 2.YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİM

- 2.1 Yönetim Kurulu
- 2.2 Üst Yönetim
- 2.3 Komiteler

11 3.PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

27 4.FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

- 4.1 Başlıca Finansal Göstergeler
- 4.2 Portföy Uyum Tablosu

31 5.RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

- 5.1 Sermaye Riski Yönetimi
- 5.2 Finansal Risk Faktörleri

34 6.İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

- 6.1 İlişkili Taraflardan Alacaklar

35 7.FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR





1. GENEL BİLGİLER

1.1 Şirket Hakkında

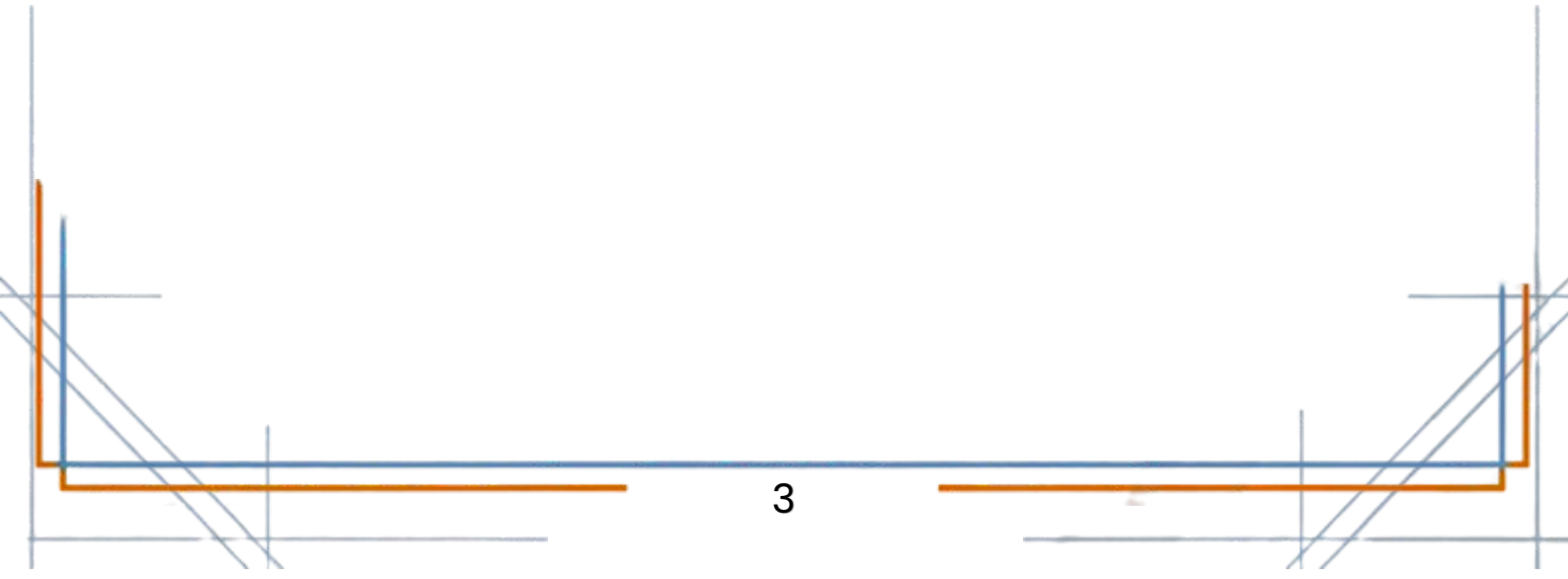
Şirketimiz, 19.12.2023 tarihinde kurulmuştur. Kuruluş sonrasında gerçekleştirilen satın almalar ve sermaye artırımları ile portföy yapısı güçlendirilmiştir.

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

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.



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

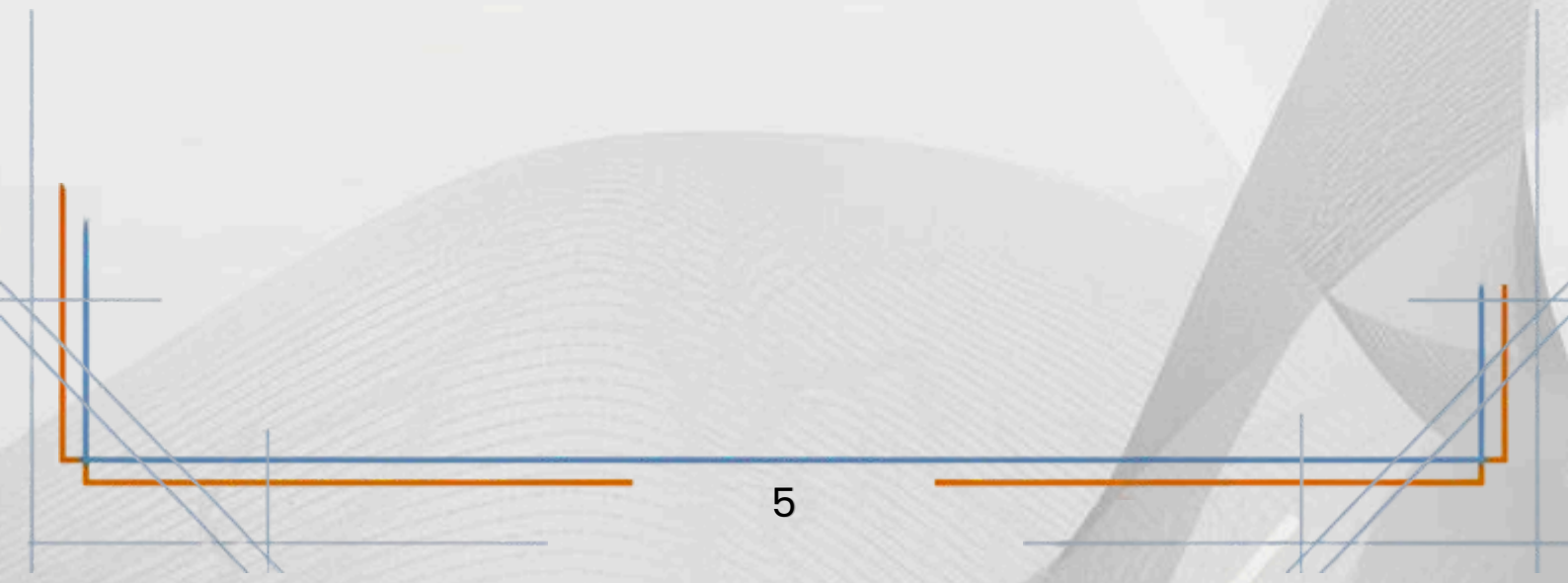
Türkiye'nin ve bölgenin referans gösterilen gayrimenkul geliştiricilerinden biri olarak; sürdürülebilir büyüme modeliyle yatırımcıları için kalıcı değer üreten, portföy kalitesi ve kurumsal yönetim standartlarıyla sektöre yön veren lider yatırım gruplarından biri olmak



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:** 595.348.000 TL





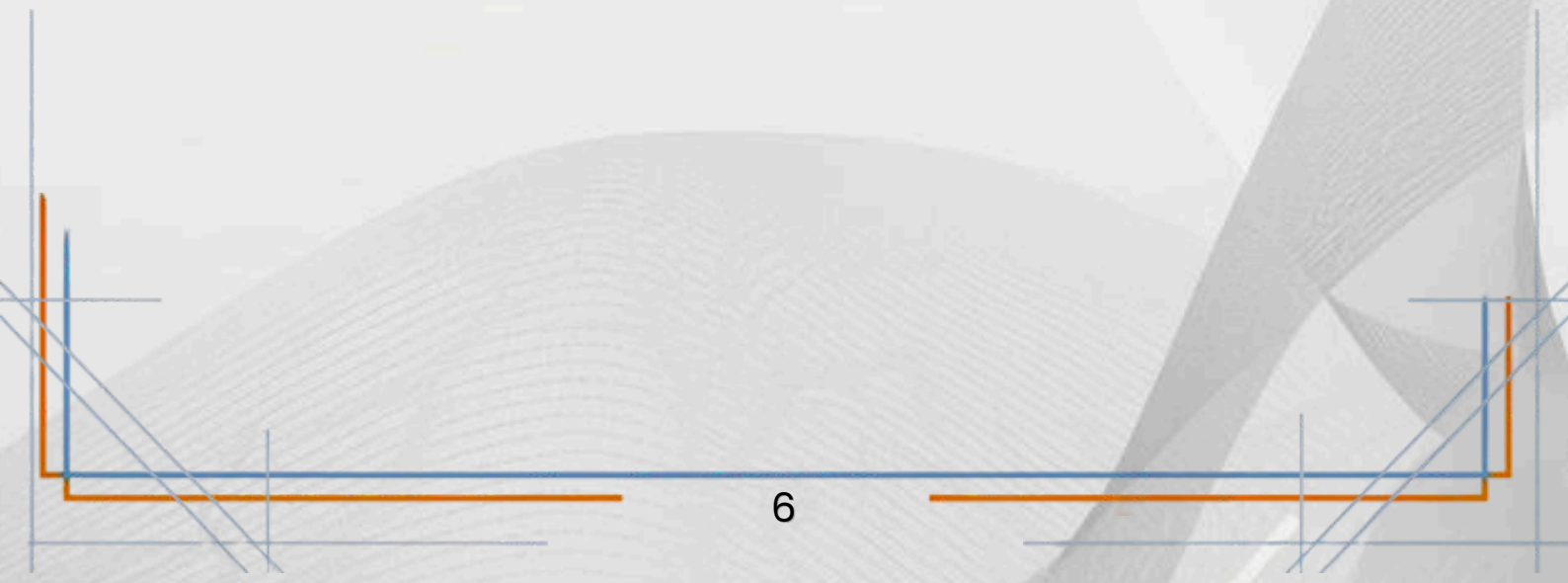
1. GENEL BİLGİLER

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 595.348.000 TL'dir. Söz konusu sermaye, her biri 1 TL nominal değerli toplam 595.348.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayenin 29.767.400 TL'lik kısmı A Grubu nama yazılı paylardan, 565.580.600 TL'lik kısmı ise B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

Şirketin Ortaklık Yapısı 31.03.2026

Ortağın Adı ve Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	485.546.000	81,56
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	47.162.000	7,92
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	15.660.000	2,63
Ali Can İBRAHİMAĞAOĞLU	15.660.000	2,63
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU KIRCAL	15.660.000	2,63
Onur İBRAHİMAĞAOĞLU	15.660.000	2,63
TOPLAM	595.348.000	100



1. GENEL BİLGİLER

1.7 Organizasyon Yapısı

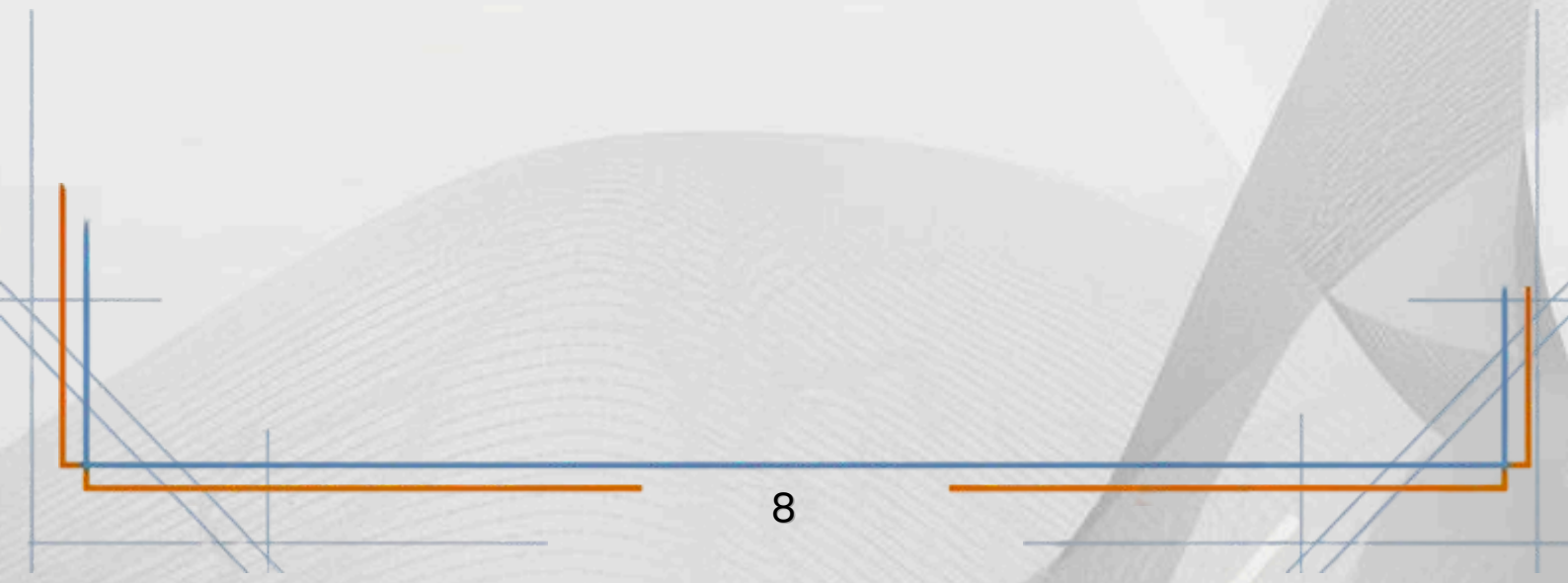
Şirket'in organizasyon yapısı, faaliyetlerin etkin, verimli ve mevzuata uyumlu şekilde yürütülmesini sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Organizasyon kapsamında görev ve sorumluluklar açık olarak tanımlanmış olup, ilgili birimler arasında koordinasyon ve kontrol mekanizmaları tesis edilmiştir.

1.8 Çalışan Sayısı

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 24'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. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

Proje Adı	Değerleme Tarihi	Değeri(TL)	Portföy Oranı(%)	31.03.2026 İtibariyle Kalan Bağımsız Bölüm Adedi	31.03.2026 İtibariyle Kalan Portföy Değeri
My World Ataşehir	31.12.2025	3.607.975.965	18,40%	27	3.607.975.965
My Office Ataşehir	31.12.2025	1.367.546.795	6,97%	4	1.367.546.795
Eltes Gold Residance	31.12.2025	589.830.930	3,01%	14	589.830.930
My Newwork	31.12.2025	6.470.136.604	33,00%	71	6.241.094.067
Maslak 1453	31.12.2025	1.700.447.252	8,67%	45	1.700.447.252
My Home Maslak	31.12.2025	1.082.088.526	5,52%	35	1.082.088.526
My Town Ispartakule	31.12.2025	289.995.092	1,48%	6	289.995.092
My Office 212	31.12.2025	57.067.443	0,29%	1	57.067.443
My City Bahçelievler	31.12.2025	573.615.218	2,93%	6	573.615.218
Çekmeköy Park	31.12.2025	2.643.403.804	13,48%	127	2.616.403.804
My Country	31.12.2025	537.465.646	2,74%	10	537.465.646
My World Europe	31.12.2025	166.284.429	0,85%	7	166.284.429
Acıbadem Villaları	31.12.2025	208.288.243	1,06%	2	208.288.243
Boğaziçi Villaları	31.12.2025	290.764.000	1,48%	1	290.764.000
Ataşehir Arsa	31.12.2025	24.306.968	0,12%	1	24.306.968
TOPLAM	31.12.2025	19.609.216.912	100,00%	357	19.353.174.375

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

MY WORLD ATAŞEHİR (ANDROMEDA RESIDENCE)



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 değerlendirme 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.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

MY OFFICE 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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.367.546.795 TL olarak tespit edilmiştir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 589.830.930 TL olarak tespit edilmiştir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

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. 31.03.2026 tarihi itibarıyla kalan 71 adet bağımsız bölümün toplam değeri 6.241.094.067 TL'dir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.700.447.252 TL olarak tespit edilmiştir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

MY HOME MASLAK



İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, 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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 1.082.088.526 TL olarak tespit edilmiştir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

MY TOWN ISPARTAKULE



İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 ada 4 parselde, D Bloкта, 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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 289.995.092 TL olarak tespit edilmiştir

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

MY OFFICE 212



İstanbul ili, 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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümün değeri 57.067.443 TL olarak tespit edilmiştir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

MY CITY 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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 573.615.218 TL olarak tespit edilmiştir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

ÇEKMEKÖY PARK



İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, 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 değerlendirme raporlarında 128 adet bağımsız bölümün toplam değeri 2.643.403.804 TL olarak tespit edilmiştir. 31.03.2026 itibarıyla kalan 127 adet bağımsız bölümün toplam değeri 2.616.403.804 TL'dir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 537.465.646 TL olarak tespit edilmiştir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

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 değerlendirme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 166.284.429 TL olarak tespit edilmiştir.



3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

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 değerlendirme raporunda anılan bağımsız bölümlerin toplam değeri 208.288.243 TL olarak tespit edilmiştir.



3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

BOĞAZIÇI VİLLALARI



İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde, ondokuz blokluk kargir villa nitelikli ana taşınmazda, 7 nolu blokta konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı, çatısı olan tripleks 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 değerlendirme raporunda anılan gayrimenkulün değeri 290.764.000 TL olarak tespit edilmiştir.

3. PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

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 değerlendirme raporunda anılan gayrimenkullerin toplam değeri rayiç bedel üzerinden 24.306.968 TL olarak tespit edilmiştir.

4. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

4.1 BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

BİLANÇO (TL)	31.03.2026	31.12.2025
DÖNEN VARLIKLAR	1.828.801.799	1.603.757.351
DURAN VARLIKLAR	15.559.204.493	15.561.322.576
AKTİF TOPLAMI	17.388.006.292	17.165.079.927
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	420.735.799	519.489.191
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.305.625.546	3.092.130.392
ÖZKAYNAKLAR	13.661.644.947	13.553.460.344
PASİF TOPLAMI	17.388.006.292	17.165.079.927

GELİR TABLOSU KALEMLERİ (TL)	01.01.2026-31.03.2026	01.01.2025-31.03.2025
HASILAT	360.563.785	717.521.685
SATIŞLARIN MALİYETİ(-)	(23.483.744)	(310.048.709)
BRÜT KAR/ZARAR	337.080.041	407.472.976
NET DÖNEM KARI/ZARARI	108.347.048	573.717.222

4. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

4.2 PORTFÖY UYUM TABLOSU

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	31.03.2026
Para ve sermaye piyasası araçları	488.366.942
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	16.860.356.028
İştirakler	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-
Diğer varlıklar	39.283.322
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	17.388.006.292
Finansal borçlar	350.756.209
Diğer finansal yükümlülükler	-
Finansal kiralama borçları	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	-
Özkaynaklar	13.661.644.947
Diğer kaynaklar	3.375.605.136
Toplam Kaynaklar	17.388.006.292

4. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

4.2 PORTFÖY UYUM TABLOSU

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	31.03.2026
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	488.262.438
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	-

4. FİNANSAL DURUM VE PERFORMANS ANALİZİ

4.2 PORTFÖY UYUM TABLOSU

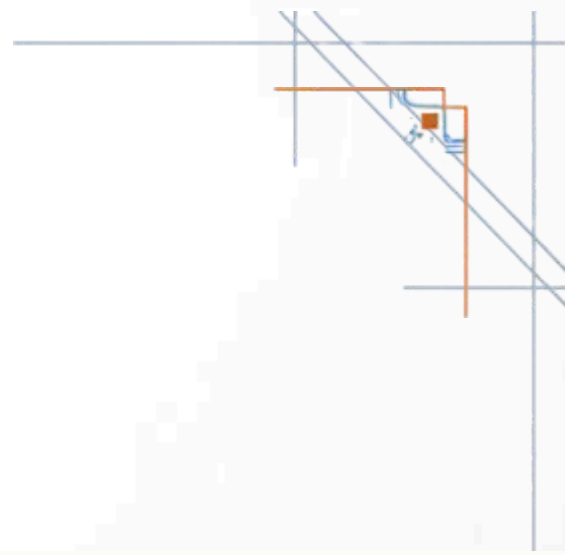
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	31.03.2026	Asgari Oran	
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	0,00%	≤%10	✓
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	96,97%	≥%51	✓
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	2,81%	≤%49	✓
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	0,00%	≤%49	✓
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	0,00%	≤%20	✓
İşletmeci şirkete iştirak	0,00%	≤%10	✓
Borçlanma Sınırı	2,57%	≤%500	✓
Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	2,81%	≤%10	✓
Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	0,00%	≤%10	✓

5. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

5.1 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. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net borcun toplam sermayeye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025
KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	350.756.209	417.776.502
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	(488.477.842)	(88.060.332)
NET BORÇ / (NAKİT FAZLASI)	(137.721.633)	329.716.170
ÖZKAYNAKLAR	13.661.644.947	13.553.460.344
TOPLAM SERMAYE	13.523.923.314	13.883.176.514
NET BORÇ/TOPLAM SERMAYE	(1,02)%	2,37%



5. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

5.2 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.

5.2.1 PIYASA RİSK YÖNETİMİ

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki vedağişiklikler 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.

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

5. RİSKLER VE RİSK YÖNETİMİ

5.2.2 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.

5.2.3 GERÇEĞE UYGUN DEĞER RİSKİ

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;

31.03.2026

1. SEVİYE

2. SEVİYE

3. SEVİYE

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

15.449.915.301

6. İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

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

6.1 İLİŞKİLİ TARAFTLARDAN ALACAKLAR

KISA VADELİ ALACAKLAR	31.03.2026	31.12.2025
NAZİM İBRAHİMAĞAOĞLU	1.500.000	1.650.633
ERTELENMİŞ FİNANSMAN GELİRLERİ (-)	(121.964)	(248.694)
TOPLAM	1.378.036	1.401.939

7. FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR

Şirket paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri bilanço tarihinden sonra 1-2-3 Nisan 2026 tarihlerinde pay başına 21,10 TL sabit fiyatla gerçekleştirilmiştir. Halka arz işlemi kapsamında, Şirket'in 595.348.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesi 105.652.000 TL nakit sermaye artırımını yoluyla 701.000.000 TL'ye yükseltilmiş; ayrıca mevcut ortaklara ait 70.348.000 TL nominal değerli payların satışı da gerçekleştirilmiştir. Toplam 176.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payların satışı sonucunda toplam halka arz büyüklüğü 3.713.600.000 TL olarak gerçekleşmiş ve Şirket'in halka açıklık oranı % 25,11 olmuştur.

Halka arz sürecinde onaylanan Fon Kullanım Yeri Raporu'na göre, elde edilen fonun %15 - %20'lik kısmının finansal borçların ödenmesinde kullanılması planlanmıştır. Bu doğrultuda, 15.04.2026 tarihinde, elde edilen halka arz gelirlerinin ilgili kısmı kullanılarak Şirket'in Odea Bank A.Ş. nezdinde bulunan banka kredisi 354.119.656 TL ödeme yapılarak tamamen kapatılmıştır. Kredi kapama işlemi ile birlikte, söz konusu krediye istinaden tesis edilmiş olan toplam 3.651.918.000 TL tutarındaki ipotekler kaldırılmıştır

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Ağaoğlu Avrasya GYO A.Ş.
Barbaros Mah. İhlamur 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:
yatirimciiliskileri@agaoglugyo.com.tr

