

**Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**1 Ocak- 30 Eylül 2025 ara hesap
dönemine ait özet finansal tablolar**

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Özet finansal durum tablosu	3 - 4
Özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Özet özkaynak değişim tablosu	6
Özet nakit akış tablosu	7
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar	8 -51

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		3.614.349.185	3.248.193.140
Nakit ve nakit benzerleri	3	270.372.979	179.963.758
Finansal yatırımlar	4	23.394.746	189.355.601
Ticari alacaklar:			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-23	227.499.032	373.167.092
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	177.346.594	98.926.988
Diğer alacaklar:			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-23	87.938	106.540
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	35.742.700	11.895.295
Stoklar	8	2.266.270.929	2.219.696.503
Peşin ödenmiş giderler	10	499.071.828	116.173.847
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	28.426.885	1.591.929
Diğer dönen varlıklar	14	86.135.554	57.315.587
Duran varlıklar		4.528.627.632	3.290.219.501
Ticari alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.939.200	6.195.239
Diğer alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	127.084.861	167.299.669
Stoklar	8	2.733.905.600	1.825.372.106
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.146.569.254	935.606.439
Kullanım hakkı varlıkları	9	18.634.961	11.579.851
Maddi duran varlıklar		6.460.518	804.662
Maddi olmayan duran varlıklar		4.968.845	3.308
Ertelenmiş vergi varlığı	16	110.650.334	17.878.962
Diğer duran varlıklar	14	375.414.059	325.479.265
Toplam varlıklar		8.142.976.817	6.538.412.641

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		4.589.136.743	4.588.257.732
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	178.094.486	309.358.780
Ticari borçlar:			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	4.821.352	57.042.812
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	156.599.504	40.420.667
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	2.840.420	5.502.615
Diğer borçlar:			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	37.394.813	44.897.094
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	119.433.966	149.673.024
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	334.173.366	207.055.182
Ertelenmiş gelirler	10	3.731.878.073	3.755.068.975
Kısa vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	3.158.914	4.743.128
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	20.741.849	14.495.455
Uzun vadeli yükümlülükler		2.297.572.776	1.787.660.739
Uzun vadeli borçlanmalar	5	26.497.840	57.760.494
Ticari borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	157.359.665	193.823.540
Diğer borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	129.904.023	191.586.310
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	116.090.235	-
Ertelenmiş gelirler	10	1.866.156.883	1.341.753.298
Uzun vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	1.564.130	2.737.097
Özkaynaklar		1.256.267.298	162.494.170
Ödenmiş sermaye	15	200.000.000	157.800.000
Sermaye enflasyon farkları	15	377.282.746	369.089.736
Paylara ilişkin primler	15	1.079.234.402	373.703.541
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(127.099.800)	(127.099.800)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:		-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.362.855)	(5.657.910)
Geçmiş yıllar zararları		(659.847.826)	(267.834.702)
Net dönem karı/ (zararı)		390.060.631	(337.506.695)
Toplam kaynaklar		8.142.976.817	6.538.412.641

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait****özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
		1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Dipnot					
Hasılat	17	861.022.244	423.371.118	113.269.768	54.663.921
Satışların maliyeti (-)	17	(548.561.195)	(276.337.256)	(67.315.225)	(33.596.089)
Brüt kar		312.461.049	147.033.862	45.954.543	21.067.832
Pazarlama giderleri (-)	18	(122.937.969)	(39.804.535)	(61.955.604)	(24.731.081)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(73.913.631)	(22.089.758)	(104.163.909)	(22.053.439)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	44.368.650	13.226.562	51.781.561	19.197.072
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(53.224.900)	(15.381.040)	(45.268.850)	(17.811.455)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		106.753.199	82.985.091	(113.652.259)	(24.331.071)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	280.705.097	16.316.657	229.431.778	100.961.103
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(103.988)	-	(27.097.725)	14.525.656
Finansman gelirleri/ (giderleri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)		387.354.308	99.301.748	88.681.794	91.155.688
Finansman gelirleri	22	175.478.342	36.056.871	35.236.153	21.454.364
Finansman giderleri (-)	22	(97.400.114)	(30.332.298)	(220.694.219)	(79.923.575)
Net parasal pozisyon (kayıp)/ kazançları	27	(168.112.997)	(40.993.522)	11.636.604	(18.741.599)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		297.319.539	64.032.799	(85.139.668)	13.944.878
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		92.741.092	22.626	(202.132.421)	(1.267.380)
Dönem vergi geliri/ (gideri)	16	-	26.836.155	14.229.696	(1.269.263)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	92.741.092	(26.813.529)	(216.362.117)	1.883
Dönem karı/ (zararı)		390.060.631	64.055.425	(287.272.089)	12.677.498
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(70.654)	(21.831)	359.627	1.243.223
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(100.934)	(31.187)	359.627	1.243.223
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	30.280	9.356	-	-
Diğer kapsamlı (gider) / gelir		(70.654)	(21.831)	359.627	1.243.223
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		389.989.977	64.033.594	(286.912.462)	13.920.721
Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)		1,97	0,32	(1,41)	0,08

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet özkaynak değişim tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	150.000.000	365.563.805	-	(127.099.800)	(5.647.331)	(214.948.398)	(52.886.304)	114.981.972
Transferler	-	-	-	-	-	(52.886.304)	52.886.304	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	359.627	-	(287.272.089)	(286.912.462)
Sermaye artırımını	7.800.000	3.525.931	373.703.541	-	-	-	-	385.029.472
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	157.800.000	369.089.736	373.703.541	(127.099.800)	(5.287.704)	(267.834.702)	(287.272.089)	213.098.982

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	157.800.000	369.089.736	373.703.541	(127.099.800)	(5.657.910)	(267.834.702)	(337.506.695)	162.494.170
Transferler	-	-	-	-	-	(337.506.695)	337.506.695	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	2.295.055	(2.365.709)	390.060.631	389.989.977
Halka arz kapsamında sermaye artırımını	42.200.000	8.193.010	705.530.861	-	-	(52.140.720)	-	703.783.151
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	377.282.746	1.079.234.402	(127.099.800)	(3.362.855)	(659.847.826)	390.060.631	1.256.267.298

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(676.412.428)	(467.951.586)
Dönem karı/ (zararı)		390.060.631	(287.272.089)
Dönem (zararı)/ karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(394.632.559)	89.429.540
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		5.986.322	3.891.757
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6-7	15.207.833	5.083.388
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	922.729	1.108.236
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	-	1.104.240
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(225.240.901)	(126.971.270)
Dava ve/veya ceza karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	-	(59.481)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer (iptali)/ farkı ile ilgili düzeltmeler	21	(55.360.208)	(75.362.783)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(159.978.829)	(25.587.583)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		97.820.424	179.249.156
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		10.187.493	9.540.745
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler	16	(92.741.092)	202.132.421
Parasal kayıp/ (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		8.563.670	(84.699.286)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(645.005.544)	(264.121.975)
Ticari alacaklar		58.218.491	(40.660.707)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		96.862.784	89.508.958
Stoklar		(983.541.376)	(1.325.691.594)
Peşin ödenmiş giderler		(382.897.981)	(27.428.561)
Ticari borçlar		27.493.502	(9.362.268)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		243.208.419	158.465.693
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		(2.662.195)	(6.154.220)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		(130.391.505)	(5.592.564)
Ertelenmiş gelirler		501.212.683	1.015.092.586
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(78.754.760)	(65.317.904)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		6.246.394	(46.981.394)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(649.577.472)	(461.964.524)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	-	(1.210.943)
Vergi (ödemeleri)/ iadeleri		(26.834.956)	(4.776.119)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		226.345.984	(81.187.126)
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları		(86.849.154)	(173.282.200)
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri		281.626.682	134.791.674
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(11.451.071)	(735.187)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	-	(41.961.413)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		43.019.527	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		588.651.596	527.414.192
Halka arz kapsamında sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri		703.783.151	385.029.472
Kredilerden elde edilen nakit	5	100.630.775	318.378.077
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(187.476.672)	(50.844.408)
Finansal kiralamaya ilişkin ödemeler		(19.361.977)	(4.221.899)
Alınan faiz	22	159.978.829	25.587.583
Ödenen faiz	5	(107.220.223)	(113.489.288)
İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlardaki değişim, net		(61.682.287)	(33.025.345)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(48.175.931)	(68.231.086)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		90.409.221	(89.955.606)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	179.963.758	267.030.312
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	270.372.979	177.074.706

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Egeyapı Avrupa" veya "Şirket") (Eski adıyla: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi) 12 Şubat 2015 tarihinde Kısıklı'da 100.000 TL sermaye ile Hasan İnanç Kabadayı'nın Yönetim Kurulu Başkanlığı'nda kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25 Aralık 2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 27 Aralık 2023 tarih ve E-50035491-431.02.0092372105 sayılı izinlerine istinaden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek unvanını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. Unvan değişikliğine dair esas sözleşme değişikliği 17 Ocak 2024 tarihinde tescil edilerek 22 Ocak 2024 tarih ve 11005 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) kayıtlı olup, hisselerinin %30,14'ü halka açık statüdedir. 14 Ocak 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) "EGEGY" koduyla işlem görmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana faaliyet konusu; konut, işyeri ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak, gayrimenkul konusunda yatırımda bulunmak ve gayrimenkul konusunda çeşitli projeler geliştirmektir.

Şirket'in müşterek faaliyetleri ve müşterek faaliyetlerdeki paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetler	Etkin ortaklık oranı (%)	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	50	50
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	50	50
Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	52	52

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 13 Nisan 2022 tarihinde Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 10 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Pirimehmetpaşa Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Ege Yapı A.Ş., Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketlerinin ortaklığı ile 27 Ekim 2015 tarihinde kurulmuştur. 3 Ocak 2019 tarihinde MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile birleşmesi sonucunda ortaklık yarı yarıya pay oranı ile iki ortaklı hale gelmiştir. 8 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parselde gerçekleştirilecek Cer İstanbul projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla Ege Yapı Ltd. Şti. (yeni unvanıyla Ege Yapı A.Ş.) (%30) Mymetropol Yapı İnşaat Ticaret Ltd. Şti. (%24) Sena Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. (%23) ve Buktör Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (%23) Ege Yapı A.Ş. (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) şirketlerinin ortaklığı ile 30 Mayıs 2013 tarihinde kurulmuştur. 24 Mayıs 2017 tarihinde gerçekleşen pay devirleri ile Ege Yapı A.Ş.'nin hissesi %53 olurken, kalan %47 hisse Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye geçmiştir. Ege Yapı A.Ş., %52 oranındaki hissesini 10 Mart 2023 tarihinde Egeyapı Avrupa'ya devretmiştir. İlgili işlem, Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın sermayesi arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. Cer İstanbul projesi, adi ortaklık tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştirilmektedir. Sözleşmeye göre adi ortaklığın gelirden aldığı pay %64,99'dur.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu (devamı)

Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir:

Altunizade Mah, İnci Çk. Sok, No: 3, İç Kapı No: 8, PK: 34662, Üsküdar, İstanbul.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 20'dir (30 Eylül 2024:22).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	63,12	126.240.000	80	126.400.000
Hasan İnanc Kabadayı	6,74	13.482.890	20	31.560.000
Halka açık	30,14	60.277.110	-	-
Ödenmiş sermaye	100	200.000.000	100	157.800.000

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi nominal değeri 1 Türk lirası olan 200.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 157.800.000 adet hisse).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar

Uygulanan finansal raporlama standartları

Şirket ve Şirket'in adi ortaklıkları yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

Şirket'in geçerli ve ikamet ettiği ülkenin para birimi Türk lirasıdır ("TL"). Şirket, finansal raporlarındaki ölçüm kalemleri ile fonksiyonel para birimini Türk lirası olarak kullanmaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, ara dönem özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu 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. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	29,57
2005	122,65	7,72	27,45
2006	134,49	9,65	25,04
2007	145,77	8,39	23,10
2008	160,44	10,06	20,99
2009	170,91	6,53	19,70
2010	181,85	6,40	18,52
2011	200,85	10,45	16,76
2012	213,23	6,16	15,79
2013	229,01	7,40	14,70
2014	247,72	8,17	13,59
2015	269,54	8,81	12,49
2016	292,54	8,53	11,51
2017	327,41	11,92	10,28
2018	393,88	20,30	8,55
2019	440,50	11,84	7,64
2020	504,81	14,60	6,67
2021	686,95	36,08	4,90
2022	1.128,45	64,27	2,98
2023	1.859,38	64,77	1,81
2024	2.684,55	44,38	1,25
30 Eylül 2024	2.526,16	49,38	1,33
30 Eylül 2025	3.367,22	33,29	1,00

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Eylül 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denklighinden elde edilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri payı nispetinde finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/ zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Şirket, müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- (a) Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dahil olmak üzere varlıklarını,
- (b) Müştereken katılan borçlardaki payı da dahil olmak üzere borçlarını,
- (c) Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- (d) Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- (e) Müştereken katılan giderlerdeki payı da dahil olmak üzere giderlerini.

Bilanço tarihleri itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetleri ve müşterek faaliyetlerdeki paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetler	Etkin ortaklık oranı (%)	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	%50	%50
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	%50	%50
Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	%52	%52

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Pirimehmetpaşa Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Ege Yapı A.Ş., Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketlerinin ortaklığı ile 27 Ekim 2015 tarihinde kurulmuştur. 3 Ocak 2019 tarihinde MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile birleşmesi sonucunda ortaklık yarı yarıya pay oranı ile iki ortaklı hale gelmiştir. 8 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. İlgili işlem, Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın sermayesi arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Kamu Gözetimi Kurumu'nun 21 Temmuz 2013 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerinin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, "Hakların Birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler (devamı)

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 13 Nisan 2022 tarihinde Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 20 Nisan 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parselde gerçekleştirilecek Cer İstanbul projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla Ege Yapı Ltd. Şti. (yeni unvanıyla Ege Yapı A.Ş.) (%30) Mymetropol Yapı İnşaat Ticaret Ltd. Şti. (%24) Sena Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. (%23) ve Buktör Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (%23) Ege Yapı A.Ş. (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) şirketlerinin ortaklığı ile 30 Mayıs 2013 tarihinde kurulmuştur. 24 Mayıs 2017 tarihinde gerçekleşen pay devirleri ile Ege Yapı A.Ş.'nin hissesi %53 olurken, kalan %47 hisse Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye geçmiştir. Ege Yapı A.Ş., %52 oranındaki hissesini 10 Mart 2023 tarihinde Egeyapı Avrupa'ya devretmiştir. İlgili işlem, Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın sermayesi arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. Cer İstanbul projesi, adi ortaklık tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştirilmektedir. Sözleşmeye göre adi ortaklığın gelirden aldığı pay %64,99'dur.

Kamu Gözetimi Kurumu'nun 21 Temmuz 2013 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerinin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, "Hakların Birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

TFRS 17 Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar*
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı*
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi*
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi*

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu standart ve değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Değer tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam) (*)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	194.392
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	205.012
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	215.551
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	2.778
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	817
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	834
İzmir Urla Yağcılar arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	16.011
Şile Otel	Gelir yaklaşımı	25 Mart 2025	25.378

(*) Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2024 yılının Aralık ayında ve 2025 yılının Mart ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerlemeleri gerçekleştiren şirketler, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

a) Şirket, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapmaktadır:

- 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 ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

- Şirket, işin normal akışı içinde satılmak için elde tutulan, üzerinde satılmak üzere yapılar inşa edilmekte olan veya yakın bir gelecekte üzerinde satılmak üzere yapılar inşa edilmesi planlanan gayrimenkullerini "stok" olarak sınıflandırır.

b) Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 14).

2.8 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 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 SPK'nın 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 uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	67	-
Bankalar:		
- Vadesiz mevduat		
- TL	4.350.171	42.287.731
- USD	4.539.613	8.297.270
- Avro	89.492	6.517.522
- Vadeli mevduat		
- TL	261.393.636	122.861.235
Toplam	270.372.979	179.963.758

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2025
TL	Ekim 2025	%40	107.000.000
TL	Ekim 2025	%43	100.000.000
TL	Ekim 2025	%42	51.716.737
TL	Ekim 2025	%37	1.636.899
TL	Ekim 2025	%40	1.040.000
Toplam			261.393.636

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
TL	Ocak 2025	%43	66.445.243
TL	Ocak 2025	%40	26.789.130
TL	Ocak 2025	%9	11.211.361
TL	Ocak 2025	%43	7.400.370
TL	Ocak 2025	%39	6.875.940
TL	Ocak 2025	%40	4.139.191
Toplam			122.861.235

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Finansal yatırımlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Katılım serbest fonu (*)	23.394.746	189.355.601
Toplam	23.394.746	189.355.601

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 45,33558 TL birim fiyatlı 516.035 adet katılım serbest fonundan (döviz) oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 3.928,88542 TL birim fiyatlı 42.022 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (TL) ve 46.201,86286 TL birim fiyatlı 525 adet katılım serbest fonu (döviz)).

5. Finansal borçlanmalar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri:		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	172.185.807	305.990.773
Uzun vadeli banka kredileri	19.261.543	53.184.875
Finansal kiralamalar:		
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	5.908.679	3.368.007
Uzun vadeli finansal kiralamalar	7.236.297	4.575.619
Toplam	204.592.326	367.119.274

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
0 - 3 ay	28.491.522	64.471.830
3 - 12 ay	143.694.285	241.518.943
1 - 2 yıl	18.642.332	47.251.503
2 - 3 yıl	619.211	5.933.372
Toplam	191.447.350	359.175.648

Şirket'in finansal kiralamalarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
0 - 3 ay	1.781.172	893.793
3 - 12 ay	4.127.507	2.474.214
1- 5 yıl	7.236.297	4.575.619
Toplam	13.144.976	7.943.626

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Açılış	359.175.648	328.973.237
Girişler	100.630.775	318.378.077
Ödenen anapara	(187.476.672)	(50.844.408)
Ödenen faiz	(107.220.223)	(113.489.288)
Faiz gideri	96.548.166	177.115.282
Parasal kazanç ya da kayıp	(70.210.344)	(212.155.089)
Kapanış	191.447.350	447.977.811

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde finansal kiralama hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Açılış	7.943.626	14.992.963
Ödenen anapara	(4.383.187)	(2.408.985)
Ödenen faiz	(2.459.050)	(1.812.914)
Faiz gideri	1.272.258	2.133.874
Parasal kazanç ya da kayıp	10.771.329	(3.741.084)
Kapanış	13.144.976	9.163.854

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	228.926.638	375.913.516
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	128.871.090	94.800.650
Alacak senetleri	64.974.281	9.020.295
Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt	422.772.009	479.734.461
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	(1.427.606)	(2.746.424)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(16.498.777)	(4.893.957)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	404.845.626	472.094.080

(*) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar büyük ölçüde Modernyaka ve CER İstanbul projeleri kapsamında teslimi yapılan ancak tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

a) Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde beklenen kredi zararı ve şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- Eylül 2024
Açılış	7.640.381	8.874.499
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	13.117.808	3.569.617
Parasal kazanç ya da kayıp	(2.831.806)	(2.869.194)
Dönem sonu	17.926.383	9.574.922

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.939.200	6.195.239
Uzun vadeli ticari alacaklar	4.939.200	6.195.239

c) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	156.599.504	40.420.667
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	4.821.352	57.042.812
Toplam	161.420.856	97.463.479

d) Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	157.359.665	193.823.540
Toplam	157.359.665	193.823.540

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara ticari borçların tamamı Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'nin ortağı Muhittin Aslantürk'ten alınan arsanın alış bedeline ilişkindir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	39.074.851	13.453.292
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	87.938	106.540
Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt	39.162.789	13.559.832
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(3.332.151)	(1.557.997)
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	35.830.638	12.001.835

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde beklenen kredi zararı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Açılış	1.557.997	104.131
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	2.090.025	1.513.771
Parasal kazanç ya da kayıp	(315.871)	(27.486)
Kapanış	3.332.151	1.590.416

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar (*)	125.329.624	133.588.373
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.755.237	33.711.296
Toplam	127.084.861	167.299.669

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar, ağırlıklı olarak Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı tarafından kat karşılığı yöntemiyle geliştirilecek olan Hasköy projesi kapsamında arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye verilen 3.000.000 Amerikan doları (124.495.200 TL) (31 Aralık 2024: 132.541.601 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	117.665.544	146.624.346
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23)	37.394.813	44.897.094
Alınan depozito ve teminatlar	1.768.422	3.048.678
Toplam	156.828.779	194.570.118

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar başlıca Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye olan borçlarından oluşmaktadır.

d) Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	129.904.023	191.586.310
Toplam	129.904.023	191.586.310

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın finansman amacıyla aldığı borçlardan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar

a) Kısa vadeli stoklar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari mallar:		
- <i>Kordon İstanbul</i> (**)	55.140.576	83.588.753
- <i>Diğer</i>	36.661.236	-
Tamamlanan projeler:		
- <i>Çamlıyaka Konakları</i>	-	22.174.708
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- <i>Cer İstanbul Projesi</i> (*)	486.354.754	452.556.417
- <i>Modernyaka</i> (***)	1.688.114.363	1.661.376.625
Toplam	2.266.270.929	2.219.696.503

(*) Cer İstanbul Projesi, Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat paylaşımı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 283.889.917 TL'dir (31 Aralık 2024: 261.056.048 TL).

(**) Şirket'in Ege Yapı A.Ş.'den satın almış olduğu İstanbul ili Kağıthane ilçesinde yer alan 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(***) Modernyaka Projesi İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nde konumlu arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmektedir. Modernyaka Projesi'nin teslimleri başlamış olup, 2025 yılı sonuna kadar tüm dairelerin teslim edileceği öngörüldüğünden kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar (devamı)

b) Uzun vadeli stoklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsalar: ^(*)		
- Şile Projesi ^(**)	247.810.112	263.326.142
- Urla Yağcılar ^(***)	136.240.026	136.240.820
- Hasköy ^(****)	15.485.100	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- Urla Kekliktepe ^(****)	2.334.370.362	1.425.805.144
Toplam	2.733.905.600	1.825.372.106

- (*) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış projelerin arsaları bulunmaktadır.
- (**) İstanbul ili, Şile İlçesi'nde sahip olunan 163 ada 5 parsel ve 163 ada 6 parsel arsalarından oluşmaktadır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda Şirket'in ilişkili taraflarından Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Bu kapsamda Şirket, ilgili arsanın 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 25.659.979 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.
- (***) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde sahip olunan arsaların yanı sıra kat karşılığı sözleşmesi yapılan üçüncü kişilere ait arsaların üzerinde proje geliştirilmektedir. Kat karşılığı sözleşmesi, 2 Eylül 2024 tarihinde imzalanan devir protokolü ile Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili kat karşılığı sözleşmesine istinaden finansal tablolarda muhasebeleştirilen proje maliyetleri Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur ve 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda proje maliyeti yer almamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.). 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 136.240.026 TL tutar, Şirket'in sahip olduğu arsa maliyetine ilişkindir.
- (****) Urla Kekliktepe Projesi İzmir İli, Urla İlçesi, Kekliktepe Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat paylaşımı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 750.195.530 TL'dir (31 Aralık 2024: 614.993.784 TL).
- (*****) Şirket'in İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi'nde geliştirmekte olduğu Hasköy Projesi'ne ilişkin olarak, Ağustos 2025 tarihinde yapı ruhsatı almaya başlaması ile birlikte geliştirme maliyetleri oluşmaya başlamıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıkları

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap döneminde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Stoklardan transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	Çıkış	Kapanış
Maliyet:					
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	177.869.054	-	-	-	177.869.054
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	73.394.320	-	-	-	73.394.320
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	43.541.264	-	-	-	43.541.264
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	100.344.000	-	-	-	100.344.000
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	59.638.202	-	-	-	59.638.202
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	49.873.477	-	-	-	49.873.477
Urla Yağcılar arsası (****)	388.130.592	-	-	-	388.130.592
Yalova Altınova arsası (*****)	42.815.530	-	-	(42.815.530)	-
Şile Otel (*****)	-	28.433.456	225.344.889	-	253.778.345
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	935.606.439	28.433.456	225.344.889	(42.815.530)	1.146.569.254

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap döneminde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Maliyet:				
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	134.519.960	-	34.097.005	168.616.965
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	58.428.556	-	11.148.064	69.576.620
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	-	13.431.153	27.845.257	41.276.410
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	54.327.969	-	49.641.351	103.969.320
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	18.498.673	-	4.731.805	23.230.478
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	40.970.533	-	9.635.866	50.606.399
Urla Yağcılar arsası (****)	439.422.720	-	(27.097.725)	412.324.995
Yalova Altınova arsası (*****)	-	28.530.260	16.969.647	45.499.907
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	746.168.411	41.961.413	126.971.270	915.101.094

(*) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü'nde 36.118 m² büyüklüğünde 274 ada 17 numaralı parselde yer alan ve tapudaki niteliği tarla olan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(**) Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyü'nde 44.900 m² büyüklüğünde tarla vasıflı 538 parsel ile 28.100 m² büyüklüğünde koru vasıflı 539 parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(***) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan toplam 59.776 m² büyüklüğündeki 333 ada 20 parsel, 21 parsel ve 24 numaralı parselde yer alan ve tapudaki nitelikleri tarla olan taşınmazlar yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(****) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde 24.242 m² büyüklüğünde 1 adet arazi vasıflı parselde yer alan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(*****) Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi, 15.536 m² büyüklüğünde arsa vasıflı 113 ada 76 numaralı parsel ve 12.449 m², 784 m² ve 620 m² büyüklüklerindeki tarla vasıflı 113 ada 17, 77 ve 78 numaralı parseller olmak üzere toplam 4 adet parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

(*****) Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda Şirket'in ilişkili taraflarından Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Bu kapsamda Şirket, ilgili arsanın 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 28.530.260 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıkları (devamı)

b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerleme şirketleri tarafından 2024 yılının Aralık ayında ve 2025 yılının Mart ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerlemeleri gerçekleştiren şirket, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerleme "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

İlgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden "Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8", "Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9" ve "Çamlıyaka Konakları, D Blok No: 12" den kira geliri elde edilmektedir ve 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemde elde edilen kira geliri 6.636.774 TL'dir (30 Eylül 2024: 3.781.151 TL).

c) Kullanım hakkı varlıkları

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	19.187.371	12.519.740	31.707.111
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(7.607.520)	(5.464.630)	(13.072.150)
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	11.579.851	7.055.110	18.634.961

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	19.187.227	-	19.187.227
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(3.761.581)	(2.879.111)	(6.640.692)
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	15.425.646	(2.879.111)	12.546.535

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 23)	265.345.848	-
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	223.034.195	104.815.169
Gelecek aylara ait giderler	10.138.819	10.872.102
Personel ve iş avansları	552.966	486.576
Toplam	499.071.828	116.173.847

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Projelerden alınan avanslar (*)	3.647.519.492	3.711.777.678
Diğer	84.358.581	43.291.297
Toplam	3.731.878.073	3.755.068.975

(*) Projelerden alınan avanslar, başlıca Modernyaka ve Cer İstanbul projeleri kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Projelerden alınan avanslar (*)	1.866.156.883	1.341.753.298
Toplam	1.866.156.883	1.341.753.298

(*) Projelerden alınan avanslar, Urla Kekliktepe projesi kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin ve villaların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 531.450.844 TL'dir (31 Aralık 2024: 735.775.041 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler (*)	334.173.366	207.055.182
Toplam	334.173.366	207.055.182

(*) Gelecek aylara ait gelirler satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satış tutarlarından oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	116.090.235	-
Toplam	116.090.235	-

(*) Gelecek yıllara ait gelirler satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satış tutarlarından oluşmaktadır.

12. Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	2.039.646	4.492.196
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	800.774	1.010.419
Toplam	2.840.420	5.502.615

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar:		
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	3.158.914	4.743.128
Uzun vadeli karşılıklar:		
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	1.564.130	2.737.097
Toplam	4.723.044	7.480.225

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar (devamı)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde kullanılmamış izin yükümlülüklerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024
Açılış	4.743.128	5.484.646
Hak edilen/ (ödenen), net	1.698.637	1.108.236
Parasal kazanç ya da kayıp	(3.282.851)	(2.632.177)
Dönem sonu	3.158.914	3.960.705

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 53.920 TL (31 Aralık 2024: 52.464 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yükümlülüklerin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Faiz oranı %	27,15	27,15
Enflasyon oranı %	24,53	24,53

İskonto oranı emeklilik taahhütlerinin vadeleri ile uyumlu dönemler için ve taahhüt edilen yükümlülüklerin ödenmesinde kullanılacak para birimi cinsinden tahmin edilmiştir. 30 Eylül 2025 tarihli hesaplama için sabit iskonto oranı kullanılmıştır. Uzun vadeli enflasyon tahminleri için de iskonto oranı tahminleri ile uyumlu bir yaklaşım benimsenmiş sabit enflasyon oranı kullanılmıştır.

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde kıdem tazminatı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Açılış	2.737.097	4.120.289
Hizmet maliyeti	236.631	256.722
Faiz maliyeti (Not 22)	292.672	847.518
Ödenen kıdem tazminatı (-)	-	(1.210.943)
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	100.934	(359.627)
Çıkış (-)	(1.305.211)	-
Parasal kazanç ya da kayıp	(497.993)	(1.039.244)
Dönem sonu	1.564.130	2.614.715

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'in taraf olduğu dava sayısı ve toplam dava tutarı, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sırasıyla 8 adet ve 588.581 TL'dir (31 Aralık 2024: 8 adet ve 356.180 TL). 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla iş davası bulunmamaktadır. Şirket yönetimi tarafından, iş davaları dışındaki davalar için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin söz konusu olmaması beklentisiyle, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

a) Koşullu varlık ve yükümlülükler

a.1) Teminat / rehin / ipotekler / kefalet ("TRİK")

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat / rehin / ipotek / kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler (*)		
- Türk lirası	244.545.587	306.733.530
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler (**)	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler (****)	-	-
D. Diğer verilen TRİK'ler		
i. Ana Ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler (****)	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler (****)	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2024: %0).

TRİK tablosunda, müşterek faaliyetlerin yürütüldüğü adi ortaklıklara ait TRİK'lerin Şirket hissesine düşen kısmı dikkate alınmıştır.

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 237.870.000 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 6.675.587 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 298.359.993 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 8.373.537 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat / rehin / ipotek / kefaletlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat mektupları:		
- Türk lirası	30.406.275	-
Alınan teminat senetleri (*):		
- Türk lirası	532.145.844	735.777.880
Alınan ipotekler (**):		
- Türk lirası	828.500.000	1.095.066.615

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 531.450.844 TL tutarındaki kısmı Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden, 695.000 TL tutarındaki kısmı Most Aydınlatma Tasarım Ltd.Şti'ye verilen teminat senedinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden oluşmaktadır.).

(**) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutar Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 55.879.001 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullanmış olduğu krediye istinaden Ege Yapı A.Ş.'ye ait 1 adet bağımsız bölüme tesis edilen ipotekten, 1.039.187.614 TL tutarındaki kısmı ise Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır.).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	79.602.217	51.803.364
Diğer dönen varlıklar	6.533.337	5.512.223
Toplam	86.135.554	57.315.587

b) Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV (*)	375.414.059	325.479.265
Toplam	375.414.059	325.479.265

(*) Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır.

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	20.655.820	14.482.668
Ödenecek diğer yükümlülükler	86.029	12.787
Toplam	20.741.849	14.495.455

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	63,12	126.240.000	80,00	126.240.000
Hasan İnanc Kabadayı	6,74	13.482.890	20,00	31.560.000
Halka açık hisse	30,14	60.277.110	-	-
Ödenmiş sermaye		200.000.000	100	157.800.000
Sermaye düzeltme farkları ^(*)		377.282.746		369.089.736
Toplam sermaye		577.282.746		526.889.736

(*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin TMS 29 kapsamında düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkları içermektedir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi nominal değeri 1 Türk lirası olan 200.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 157.800.000 adet hisse).

Şirket Yönetim Kurulu, 20 Mayıs 2024 tarihli aldığı karar uyarınca Şirket'in ödenmiş sermayesinin 150.000.000 TL'den 157.800.000 TL'ye çıkarılmasına ve taahhüt ettiği 7.800.000 TL tutarında nominal bedel sermaye artış tutarı ile 257.400.000 TL tutarındaki paylara ilişkin primler tutarı doğrultusunda yapılacak bedelli sermaye artırımını kapsamında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 457. maddesine göre hazırlanmış Yönetim Kurulu Beyanı'nı kabul ederek özkaynaklarını toplamda 265.200.000 TL arttırma kararı almış, bu doğrultuda esas sözleşme tadil tasarısını Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunmuştur.

Şirket hissedarları Şirket sermayesini arttırmaya yönelik gerekli kaynakları tedarik ederek, 5 Eylül 2024 tarihinde Şirket hesaplarına toplamda 265.200.000 TL tutarında nakit ödeme gerçekleştirmiştir. Sermaye artırımını 27 Eylül 2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı ile birlikte ilgili tutar Şirket'in özkaynakları altında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket çıkarılmış sermayesinin 750.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye arttırılması nedeniyle ihraç edilen 42.200.000 TL nominal değerli paylar ile Şirket sermayesi 14 Ocak 2025 tarihi itibarıyla 200.000.000 TL'ye arttırılmıştır.

Halka arz sonrası sermaye 157.800.000 TL'den 200.000.000 TL'ye arttırılmış olup, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 18. maddesinin 7. fıkrası kapsamında, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8. maddesinin tadiline uygun görüş almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na 30.01.2025 tarihinde başvuru yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.03.2025 tarih ve E-12233903-340-05.05-68781 sayılı yazısı ile tadil uygun görülmüştür. SPK tarafından uygun görülen Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8. maddesinin tadili İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce 7 Mart 2025 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 11287 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye (devamı)

Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
30 Eylül 2025			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	520.982.409	577.282.746	56.300.337
Paylara ilişkin primler	1.051.205.789	1.079.234.402	28.028.613
	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
31 Aralık 2024			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	475.514.494	526.889.736	51.375.242
Paylara ilişkin primler	347.258.338	373.703.541	26.445.202

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Kurumlar vergisi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25 Aralık 2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 27 Aralık 2023 tarih ve E-50035491-431.02.0092372105 sayılı izinlerine istinaden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek unvanını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. Unvan değişikliğine dair esas sözleşme değişikliği 17 Ocak 2024 tarihinde tescil edilerek 22 Ocak 2024 tarih ve 11005 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket, Ocak 2024 öncesi dönemler için Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın otuzuncu günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenecek kurumlar vergisinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Ödenecek kurumlar vergisi:		
Kurumlar vergisi karşılığı	-	(14.229.696)
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(28.426.885)	12.522.153
Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)	(28.426.885)	(1.707.543)

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
	30 Eylül 2025	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	1.205.692.327	(361.707.698)	744.773.529	(223.432.059)
Kullanım hakkı varlıkları	15.460.573	(4.638.172)	11.579.852	(3.473.956)
Ticari ve diğer alacaklar	(366.194.200)	109.858.260	(10.278.721)	3.083.616
Finansal borçlar	(12.754.674)	3.826.402	(23.140.292)	6.942.088
Stoklar	825.546.719	(247.664.016)	225.163.520	(67.549.056)
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	(3.158.914)	947.674	(4.743.127)	1.422.938
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(1.564.130)	469.239	(2.737.096)	821.129
Peşin ödenmiş giderler	168.516.414	(50.554.924)	64.185.533	(19.255.660)
Ertelenmiş gelirler	(2.415.061.404)	724.518.421	(986.794.373)	296.038.312
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(79.725.904)	23.917.771	(28.484.028)	8.545.208
Diğer	294.408.779	(88.322.623)	(49.121.336)	14.736.402
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		110.650.334		17.878.962

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde ertelenmiş vergi varlık/ (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Açılış	17.878.962	216.362.117
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	92.741.092	(216.362.117)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	30.280	-
Dönem sonu	110.650.334	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Hasılat ve satışların maliyeti

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	861.022.244	423.371.118	113.269.768	54.663.921
Hasılat	861.022.244	423.371.118	113.269.768	54.663.921
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(548.561.195)	(276.337.256)	(67.315.225)	(33.596.089)
Brüt kar	312.461.049	147.033.862	45.954.543	21.067.832

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Satış komisyonu giderleri	92.246.908	32.145.435	18.648.139	3.025.437
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	21.764.734	5.736.871	29.870.506	14.950.625
Vergi, resim ve harç giderleri	5.528.349	657.371	3.886.075	841.816
Diğer	3.397.978	1.264.858	9.550.884	5.913.203
Toplam	122.937.969	39.804.535	61.955.604	24.731.081

19. Genel yönetim giderleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Personel giderleri	41.585.750	11.585.120	50.840.878	6.751.269
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	10.048.715	4.745.420	14.207.672	3.018.715
Vergi, resim ve harç giderleri	7.827.127	1.504.492	9.674.443	408.290
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.148.159	501.624	5.817.833	2.419.826
Genel ofis giderleri	1.446.262	38.432	110.960	-
Aidat giderleri	1.399.373	462.184	781.753	-
Bakım ve onarım giderleri	186.429	84.018	6.559.290	16.986
Diğer	9.271.816	3.168.468	16.171.080	9.438.353
Toplam	73.913.631	22.089.758	104.163.909	22.053.439

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*)	23.227.815	6.868.470	34.300.993	10.502.839
Kira gelirleri	6.636.774	2.744.424	3.781.151	1.144.099
Yansıtma gelirleri	7.965.235	3.045.668	3.863.027	1.290.672
Konusu kalmayan karşılıklar	2.718.276	-	59.481	-
Reeskont gelirleri	-	-	1.640.950	-
Proje devir gelirleri	-	-	2.509.197	2.509.197
Diğer	3.820.550	568.000	5.626.762	3.750.265
Toplam	44.368.650	13.226.562	51.781.561	19.197.072

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde alacak ve borçtan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 20.780.386 TL (30 Eylül 2024: 21.523.944 TL) tutarındaki kısmı Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye Amerikan doları bazında verilen nakit teminatın değerlemesinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*)	37.308.221	15.031.110	38.223.078	14.565.320
Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)	15.207.833	-	5.083.388	3.078.447
Tamamlanmış proje maliyetleri	-	-	1.437.952	-
Diğer	708.846	349.930	524.432	167.688
Toplam	53.224.900	15.381.040	45.268.850	17.811.455

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde kur farkı giderlerinin 30.967.879 TL (30 Eylül 2024: 31.064.689 TL) tutarındaki kısmı Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın finansman amacıyla aldığı diğer borçların değerlemesinden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9)	225.344.889	-	154.068.995	76.560.781
Menkul kıymet satış karları (*)	55.360.208	16.316.657	75.362.783	24.400.322
Toplam	280.705.097	16.316.657	229.431.778	100.961.103

(*) 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde fon satış gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları zararı	103.988	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışları (Not 9)	-	-	27.097.725	(14.525.656)
Toplam	103.988	-	27.097.725	(14.525.656)

22. Finansman gelirleri ve giderleri

a) Finansman gelirleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	159.978.829	30.905.441	25.587.583	17.293.173
Vade farkı ve borç para faiz gelirleri	12.564.620	5.013.923	5.846.547	2.750.607
Kur farkı gelirleri	2.934.893	137.507	3.802.023	1.410.584
Toplam	175.478.342	36.056.871	35.236.153	21.454.364

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. Finansman gelirleri ve giderleri (devamı)

b) Finansman giderleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri	69.477.756	23.313.716	171.188.798	69.479.993
Adat faiz giderleri	25.861.841	6.513.542	47.238.651	10.051.304
Müşteriler adına ödenen finansman giderleri	705.028	199.162	611.125	97.909
Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)	292.672	-	847.518	-
Kur farkı giderleri	188.266	21.605	386.661	70.695
Diğer	874.551	284.273	421.466	223.674
Toplam	97.400.114	30.332.298	220.694.219	79.923.575

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar

i) İlişkili taraf bakiyeleri

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1) ^(*)	219.385.664	363.946.273
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2)	9.520.491	11.941.552
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.483	25.691
Toplam	228.926.638	375.913.516
Beklenen kredi zararı (-)	(1.427.606)	(2.746.424)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	227.499.032	373.167.092

(*) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilgili ticari alacaklar çoğunlukla, 14 Eylül 2022 tarihi itibarıyla "Ege Yapı A.Ş."den devralınan "Modernyaka" projesine ilişkin tutarlardan oluşmaktadır.

b) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	4.821.352	57.042.812
Toplam	4.821.352	57.042.812

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Kabadayı	78.758	98.788
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	3.090	3.876
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	3.090	3.876
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	3.000	-
Toplam	87.938	106.540

(1) Şirket'in ana ortağı

(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar (devamı)

i) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

d) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	37.045.548	44.539.430
Ege Kabadayı	231.580	238.555
Hasan İnanç Kabadayı	45.165	56.650
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	31.344
Geon Yapısal Teknolojiler A.Ş.	22.725	-
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	28.079
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.420	3.036
Toplam	37.394.813	44.897.094

e) İlişkili taraflara verilen kısa vadeli avanslar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli verilen avanslarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1) (*)	265.345.848	-
Toplam	265.345.848	-

(*) Modernyaka ve Urla Kekliktepe projeleri müteahhitlik hizmeti kapsamında, Ege Yapı A.Ş. 'ye yapılan avans ödemeleridir.

(1) Şirket'in ana ortağı

(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap döneminde Şirket’in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhitlik giderleri	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Proje giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	591.471.754	5.296.156	4.064.498	247.699	611.007	3.898.411	2.779.066
Toplam	591.471.754	5.296.156	4.064.498	247.699	611.007	3.898.411	2.779.066

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde Şirket’in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhitlik giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Finansman giderleri	Genel ofis giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler	Diğer gelirler
Ege Yapı A.Ş.	782.147.582	1.772.785	3.479.675	6.519.964	318.437	1.866.985	12.442
Toplam	782.147.582	1.772.785	3.479.675	6.519.964	318.437	1.866.985	12.442

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri (devamı)

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in üst düzey yöneticilere sağladığı ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar	8.301.212	10.353.828
Toplam	8.301.212	10.353.828

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlar ve kısa vadeli finansal yatırımlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir.

a) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği ana riskler kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi ve yönetim kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

a.1) Piyasa risk yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

a.1.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari Dönem		
	30 Eylül 2025		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	4.629.105	109.392	1.840
2. Dönen varlıklar (1)	4.629.105	109.392	1.840
3. Diğer alacaklar	124.495.200	3.000.000	-
4. Duran varlıklar (3)	124.495.200	3.000.000	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	129.124.305	3.109.392	1.840
6. Ticari borçlar	(39.801)	(870)	(76)
7. Diğer borçlar	(183.774.212)	(4.428.465)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(183.814.013)	(4.429.335)	(76)
9. Toplam yükümlülükler (8)	(183.814.013)	(4.429.335)	(76)
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(54.689.708)	(1.319.943)	1.764

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2024		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	14.814.815	187.804	141.419
2. Dönen varlıklar (1)	14.814.815	187.804	141.419
3. Diğer alacaklar	137.534.873	3.000.000	108.342
4. Duran varlıklar (3)	137.534.873	3.000.000	108.342
5. Toplam varlıklar (2+4)	152.349.688	3.187.804	249.761
6. Ticari borçlar	-	-	-
7. Diğer borçlar	(191.656.883)	(4.338.034)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(191.656.883)	(4.338.034)	-
9. Toplam yükümlülükler (8)	(191.656.883)	(4.338.034)	-
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(39.307.195)	(1.150.230)	249.761

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

a) Finansal risk faktörleri (devamı)

a.1) Piyasa risk yönetimi (devamı)

a.1.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur artışının etkilerini gösterir.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	30 Eylül 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(5.477.553)	5.477.553
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(5.477.553)	5.477.553
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	8.582	(8.582)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	8.582	(8.582)
Toplam (3+6)	(5.468.971)	5.468.971

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	30 Eylül 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(5.385.905)	5.385.905
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(5.385.905)	5.385.905
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	2.033.431	(2.033.431)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	2.033.431	(2.033.431)
Toplam (3+6)	(3.352.474)	3.352.474

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli kredi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.).

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	892.790.909	253.778.345
31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	935.606.439	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Emsal m ² değeri (*)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	194.392	%10	17.786.905	(17.786.905)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	205.012	%10	7.339.432	(7.339.432)
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	215.551	%10	4.354.126	(4.354.126)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.778	%10	10.034.400	(10.034.400)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	817	%10	5.963.820	(5.963.820)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	834	%10	4.987.348	(4.987.348)
Urla Yağcılar arsası	16.011	%10	38.813.059	(38.813.059)
Şile Otel	25.378	%10	25.377.835	(25.377.835)

(*) Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2024 yılının Aralık ayında ve 2025 yılının Mart ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerlemeleri gerçekleştiren şirketler, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlendirme "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	Emsal m ² değeri (*)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No:8	184.281	%10	16.861.696	(16.861.696)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	194.348	%10	6.957.662	(6.957.662)
Çamlıyaka Konakları D Blok No:12	204.339	%10	4.127.641	(4.127.641)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.879	%10	10.396.932	(10.396.932)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	318	%10	2.323.048	(2.323.048)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	847	%10	5.060.640	(5.060.640)
Urla Yağcılar arsası	17.009	%10	41.232.499	(41.232.499)
Yalova Altınova Arsası	1.548	%10	4.549.991	(4.549.991)

(*) Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2023 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerlemeyi gerçekleştiren şirket, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlendirme "pazar yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

26. Pay başına kazanç/ (kayıp)

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem karı/ (zararı)	390.060.631	(287.272.089)
Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi	197.835.897	203.545.776
Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)	1,97	(1,41)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	17.995.021
Stoklar	834.623.928
Peşin ödenmiş giderler	21.770.609
Kullanım hakkı varlıkları	1.844.242
Ertelenmiş vergi varlığı	3.624.827
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	181.149.298
Maddi duran varlıklar	604.873
Maddi olmayan duran varlıklar	160.007
Ertelenmiş gelirler	(812.906.487)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(57.016.802)
Sermaye enflasyon farkları	(115.015.709)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(190.496.476)
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	25.768.539
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	1.155.601
Geçmiş yıllar karları/zararları	122.728.571
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(186.108.018)
Hasılat	(303.208.470)
Satışların maliyeti (-)	99.974.138
Pazarlama giderleri (-)	21.679.236
Genel yönetim giderleri (-)	7.650.346
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(4.071.593)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	4.214.086
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(4.582.522)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	1.592.231
Finansman gelirleri	(16.506.661)
Finansman giderleri (-)	7.151.191
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	(168.112.997)

28. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait****özet finansal tablolara ilişkin notlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	289.417.554	327.031.628
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	III-48.1. Md. 24 / (a)	6.635.125.826	5.085.490.217
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	87.938	106.540
	Diğer varlıklar		1.218.345.499	1.125.784.256
D	Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	8.142.976.817	6.538.412.641
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	191.447.350	359.175.648
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	13.144.976	7.943.626
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	37.394.813	44.897.094
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.256.267.298	162.494.170
	Diğer kaynaklar		6.644.722.380	5.963.902.103
D	Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	8.142.976.817	6.538.412.641

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	266.022.741	137.676.027
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	244.545.587	306.733.530
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	-	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0
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	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%81	%78
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%4	%5
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%39	%442
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%2
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%0	%0