

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

**1 Ocak- 30 Haziran 2026 ara hesap
dönemine ait özet finansal tablolar
ve sınırlı denetim raporu**

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile müşterek faaliyetlerinin 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
A member firm of Grant Thornton

Ömer Cihan Caymaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

10 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Özet finansal durum tablosu	2 - 3
Özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Özet özkaynak değişim tablosu	5
Özet nakit akış tablosu	6
Özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar	7-49

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		5.084.245.918	3.259.188.857
Nakit ve nakit benzerleri	3	161.177.015	202.950.795
Finansal yatırımlar	4	183.172.299	39.473.393
Ticari alacaklar:			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-23	9.953.497	18.995.986
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	111.744.151	121.836.167
Diğer alacaklar:			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-23	-	103.557
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	26.263.086	130.281.587
Stoklar	8	4.258.484.610	2.435.677.522
Peşin ödenmiş giderler	10	102.476.848	160.000.103
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	-	26.667.234
Diğer dönen varlıklar	14	230.974.412	123.202.513
Duran varlıklar		2.334.703.193	5.778.760.338
Ticari alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	13.774.548	24.995.082
Diğer alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	131.096.518	142.259.250
Stoklar	8	609.332.690	3.857.719.646
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.135.028.139	1.132.138.752
Kullanım hakkı varlıkları	9	19.512.437	20.564.698
Maddi duran varlıklar		7.026.800	7.404.029
Maddi olmayan duran varlıklar		5.707.520	5.967.109
Diğer duran varlıklar	14	413.224.541	587.711.772
Toplam varlıklar		7.418.949.111	9.037.949.195

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		3.815.472.800	3.897.532.296
Kısa vadeli borçlanmalar	5	195.419.961	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	324.196.069	188.091.694
Ticari borçlar:			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	200.400.235	582.104.073
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	203.899.542	218.924.372
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	5.327.102	4.321.210
Diğer borçlar:			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	48.157.123	60.819.107
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	3.648.712	1.904.935
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	142.661.084	227.710.299
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	1.470.101	-
Ertelenmiş gelirler	10	2.671.971.334	2.571.762.811
Kısa vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	7.203.305	5.380.599
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	11.118.232	36.513.196
Uzun vadeli yükümlülükler		937.987.505	3.119.725.194
Uzun vadeli borçlanmalar	5	222.245.044	19.461.759
Ticari borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	170.846.536	222.741.278
Diğer borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	67.391.999	163.383.418
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	-	142.661.187
Ertelenmiş gelirler	10	69.399.079	2.406.381.282
Uzun vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	2.320.755	1.733.858
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	405.784.092	163.362.412
Özkaynaklar		2.665.488.806	2.020.691.705
Ödenmiş sermaye	15	200.000.000	200.000.000
Sermaye enflasyon farkları		509.415.439	509.415.439
Paylara ilişkin primler		1.326.257.059	1.326.257.059
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(156.190.403)	(156.190.403)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.681.243)	(3.980.598)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	18.477.124	-
Geçmiş yıllar zararları		65.082.884	(810.874.157)
Net dönem karı		707.127.946	956.064.365
Toplam kaynaklar		7.418.949.111	9.037.949.195

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait****özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2025
Dipnot					
Hasılat	17	3.254.639.667	928.209.541	542.608.116	410.409.092
Satışların maliyeti (-)	17	(2.133.852.021)	(553.658.050)	(334.533.124)	(253.798.175)
Brüt kar		1.120.787.646	374.551.491	208.074.992	156.610.917
Pazarlama giderleri (-)	18	(129.304.658)	(54.876.148)	(102.161.800)	(37.895.239)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(65.445.720)	(35.929.538)	(63.685.810)	(33.759.064)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	24.181.910	13.012.325	33.486.915	7.424.617
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(23.473.333)	(16.017.213)	(46.505.920)	(29.005.504)
Esas faaliyet karı		926.745.845	280.740.917	29.208.377	63.375.727
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	33.874.275	14.657.062	324.904.163	23.402.154
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	-	-	(127.576)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		960.620.120	295.397.979	353.984.964	86.777.881
Finansman gelirleri	22	12.624.317	5.552.847	171.333.574	82.469.873
Finansman giderleri (-)	22	(120.948.620)	(91.301.920)	(82.418.931)	(35.639.109)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	27	128.393.014	51.507.537	(156.215.996)	(72.932.717)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		980.688.831	261.156.443	286.683.611	60.675.928
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(273.560.885)	(111.335.648)	113.940.744	173.495.859
Dönem vergi gideri	16	(30.838.929)	(252.876)	(32.978.668)	(32.978.668)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	(242.721.956)	(111.082.772)	146.919.412	206.474.527
Dönem karı		707.127.946	149.820.795	400.624.355	234.171.787
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(700.645)	(502.924)	(59.998)	433.910
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(1.000.921)	(718.463)	(85.711)	619.873
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	300.276	215.539	25.713	(185.963)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		(700.645)	(502.924)	(59.998)	433.910
Toplam kapsamlı gelir		706.427.301	149.317.871	400.564.357	234.605.697
Pay başına kazanç (TL)		3,54	0,75	2,04	1,17

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet özkaynak değişim tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	157.800.000	489.687.491	459.239.101	(156.191.181)	(6.952.925)	(329.138.352)	(414.757.300)	199.686.834
Transferler	-	-	-	-	-	(414.757.300)	414.757.300	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	2.847.189	(2.907.187)	400.624.355	400.564.357
Halka arz kapsamında sermaye artırımı	42.200.000	19.729.391	867.023.754	-	-	(64.075.271)	-	864.877.874
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	509.416.882	1.326.262.855	(156.191.181)	(4.105.736)	(810.878.110)	400.624.355	1.465.129.065

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	509.415.439	1.326.257.059	(156.190.403)	(3.980.598)	-	(810.874.157)	956.064.365	2.020.691.705
Transferler	-	-	-	-	-	-	956.064.365	(956.064.365)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(700.645)	-	-	707.127.946	706.427.301
Kar payları	-	-	-	-	-	18.477.124	(80.107.324)	-	(61.630.200)
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	509.415.439	1.326.257.059	(156.190.403)	(4.681.243)	18.477.124	65.082.884	707.127.946	2.665.488.806

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak -	1 Ocak -
		30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(199.220.972)	(655.303.444)
Dönem karı		707.127.946	400.624.355
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		316.105.353	(526.147.256)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		6.434.353	4.648.311
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6-7	1.331.305	18.729.314
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	3.070.783	884.717
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9	-	(276.796.261)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer iptali ile ilgili düzeltmeler	21	(33.874.275)	(47.980.326)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(8.462.676)	(158.616.924)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	103.791.680	56.730.502
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		2.596.798	8.988.559
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler	16	273.560.885	(113.940.744)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(32.343.500)	(18.794.404)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.219.343.488)	(510.407.287)
Ticari alacaklar		30.695.241	(137.309.598)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		221.214.162	87.039.279
Stoklar		1.461.871.727	(846.791.826)
Peşin ödenmiş giderler		57.523.255	(548.716.778)
Ticari borçlar		(448.623.410)	209.004.661
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		(227.710.402)	258.379.930
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.005.892	(1.459.992)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		(119.866.641)	(108.597.031)
Ertelenmiş gelirler		(2.236.773.680)	607.674.280
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		66.715.332	(35.889.199)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		(25.394.964)	6.258.987
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(196.110.189)	(635.930.188)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(409.189)	-
Vergi ödemeleri		(2.701.594)	(19.373.256)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(126.359.956)	66.143.856
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları		(419.418.342)	(110.157.754)
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri		295.982.262	129.330.237
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(34.489)	(5.893.328)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(2.889.387)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	52.864.701
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		313.838.284	826.686.857
Halka arz kapsamında sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri		-	864.877.874
Borçlanmalardan elde edilen nakit	5	662.195.335	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(92.761.039)	(57.931.633)
Finansal kiralamalara ilişkin ödemeler		(9.763.673)	(21.038.926)
Alınan faiz	22	8.462.676	158.616.924
Ödenen faiz	5	(96.673.396)	(61.479.094)
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki değişim, net		(95.991.419)	(56.358.288)
Ödenen temettüleri		(61.630.200)	-
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(30.031.136)	(42.599.158)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		(41.773.780)	194.928.111
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	202.950.795	221.154.967
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	161.177.015	416.083.078

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 %34,57'si 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	46	46
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. 30 Haziran 2026 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. 14 Ekim 2025 tarihinde, Egeyapı Avrupa, Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'ndaki hisselerinin %4'lük kısmını Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş.'ye devretmiş ve Egeyapı Avrupa'nın, Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'ndaki payı %46 olmuştur. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'dir. Pay oranları sırasıyla %46 (31 Aralık 2025: %46) ve %54'tür (31 Aralık 2025: %54).

Egeyapı Avrupa – Yedikule – 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 – 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Mahallesi, İnci Çıkmazı Sokak, No: 3, İç Kapı No: 8, PK: 34662, Üsküdar, İstanbul.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 24'tür (31 Aralık 2025: 19).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	60,17	120.340.000	63,12	126.240.000
Hasan İnanç Kabadayı	5,26	10.520.000	6,74	13.482.890
Halka açık kısım	34,57	69.140.000	30,14	60.277.110
Ödenmiş sermaye	100	200.000.000	100	200.000.000

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi nominal değeri 1 Türk lirası olan 200.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 200.000.000 adet hisse).

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.

Şirket'in özet finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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 Haziran 2026 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 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Ara dönem özet 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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

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, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks (*)	Düzeltilme katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000	%206
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17760	%211
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32111	%220

**30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem özet finansal tablolar, finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltme yapılmamaktadır.
- Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosu'ndaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Not 27).

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 Haziran 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalışın 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 endeksteği 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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

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 denkliğinden elde edilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Ağustos 2026 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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 katlanılan 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 katlanılan 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	%46	%46
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	%50	%50
Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	%52	%52

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 - 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. 14 Ekim 2025 tarihinde, Egeyapı Avrupa, Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'ndaki hisselerinin %4'lük kısmını Dağbaşı Proje Yatırım ve Tic. A.Ş.'ye devretmiş ve Egeyapı Avrupa'nın, Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'ndaki payı %46 olmuştur. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'dir. Pay oranları sırasıyla %46 (31 Aralık 2025: %46) ve %54'tür (31 Aralık 2025: %54).

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 - 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 Haziran 2026 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 – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa – Yedikule – 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 – 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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.

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.

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

31 Aralık 2025 tarihli karşılaştırmalı finansal durum tablosunda, 101.039.768 TL tutarındaki bakiye, cari dönem finansal tablolarının sunumuyla uyum sağlanması amacıyla ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar hesabından ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar hesabına yeniden sınıflandırılmıştır. Söz konusu yeniden sınıflandırmanın net işletme sermayesi, toplam özkaynaklar ve net dönem kârı/(zararı) üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 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 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – 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 içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi
- 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 – "Fili vekilin" belirlenmesi
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

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

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

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 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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)

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

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ile UMS 28'e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- *UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı*

- *UMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu*

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 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 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

30 Haziran 2026 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	m ² değeri TL (tam) ^(*)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	218.493
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	237.313
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	206.634
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	2.869
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	884
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	794
İzmir Urla Yağcılar arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	17.623
Şile Otel	Gelir yaklaşımı	31 Aralık 2025	35.676

(*) Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2025 yılının Aralık 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 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	653	217
Bankalar:		
- Vadesiz mevduat		
- TL	75.572.250	120.117.480
- USD	8.626.767	7.197.158
- EUR	96.345	109.297
- Vadeli mevduat		
- TL	76.881.000	75.526.643
Toplam	161.177.015	202.950.795

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2026
TL	1 Temmuz 2026	%39	63.181.000
TL	1 Temmuz 2026	%32	12.700.000
TL	1 Temmuz 2026	%39	1.000.000
Toplam			76.881.000

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025
TL	2 Ocak 2026	%40	47.722.797
TL	21 Ocak 2026	%39	1.986.260
TL	2 Ocak 2026	%31	5.416.960
TL	2 Ocak 2026	%35	1.551.396
TL	13 Ocak 2026	%34	155.221
TL	13 Ocak 2026	%40	17.346.835
TL	13 Ocak 2026	%38	1.347.174
Toplam			75.526.643

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Finansal yatırımlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Katılım fonu (*)	183.172.299	28.680.689
Hisse senedi (*)	-	10.792.704
Toplam	183.172.299	39.473.393

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 3,92138 TL birim fiyatlı 33.578.903 adet para piyasası serbest fondan (TL) ve 2,16411 TL birim fiyatlı 23.795.755 adet üçüncü para piyasası fonundan (TL) oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: 55,57896 TL birim fiyatlı 516.035 adet katılım serbest fonu (döviz) ve 22,96320 TL birim fiyatlı 470.000 adet hisse senedi).

5. Finansal borçlanmalar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Banka kredileri:		
Kısa vadeli banka kredileri	195.419.961	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	316.011.404	181.368.781
Uzun vadeli banka kredileri	217.792.457	12.409.459
Finansal kiralama:		
Uzun vadeli finansal kiralama'nın kısa vadeli kısımları	8.184.665	6.722.913
Uzun vadeli finansal kiralama	4.452.587	7.052.300
Toplam	741.861.074	207.553.453

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0 - 3 ay	212.625.039	39.523.858
3 - 12 ay	298.806.326	141.844.923
1 - 2 yıl	171.835.283	11.893.875
2 - 3 yıl	45.957.174	515.584
Toplam	729.223.822	193.778.240

Şirket'in finansal kiralama'nın vade analizi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0 - 3 ay	473.954	1.702.906
3 - 12 ay	7.710.711	5.020.007
1 - 5 yıl	4.452.587	7.052.300
Toplam	12.637.252	13.775.213

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış	193.778.240	441.385.975
Girişler (*)	657.484.550	-
Ödenen anapara	(92.761.039)	(57.931.633)
Ödenen faiz	(96.673.396)	(61.479.094)
Faiz tahakkukları	138.451.417	104.177.080
Parasal kazanç ya da kayıp	(71.055.950)	(104.703.898)
Kapanış	729.223.822	321.448.430

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla banka kredilerindeki girişler, Göktürk (266.635.000 TL), Kekliktepe (272.725.000 TL) ve Beyoğlu Hasköy (118.124.550 TL) projelerinin finansmanında kullanılmak üzere temin edilen yatırım kredilerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde finansal kiralama hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış	13.775.213	9.761.810
Girişler	4.710.785	-
Ödenen anapara	(4.585.169)	(3.614.216)
Ödenen faiz	(467.719)	(2.039.290)
Faiz tahakkukları	1.632.122	1.053.930
Parasal kazanç ya da kayıp	(2.427.980)	13.976.091
Kapanış	12.637.252	19.138.325

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	49.579.673	59.006.993
Alacak senetleri (*)	65.366.379	66.363.309
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	10.019.188	19.069.645
Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt	124.965.240	144.439.947
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(3.201.901)	(3.534.135)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	(65.691)	(73.659)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	121.697.648	140.832.153

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde beklenen kredi zararı ve şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış	3.607.794	9.389.159
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	384.321	16.504.334
Konusu kalmayan karşılıklar	(169.878)	-
Parasal kazanç ya da kayıp	(554.645)	(2.208.679)
Dönem sonu	3.267.592	23.684.814

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alacak senetleri (*)	13.774.548	24.995.082
Toplam	13.774.548	24.995.082

(*) Alacak senetleri Modernyaka projesi kapsamında teslimi yapılan ancak tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

c) Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	200.400.235	582.104.073
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	203.899.542	218.924.372
Toplam	404.299.777	801.028.445

d) Uzun vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	170.846.536	222.741.278
Toplam	170.846.536	222.741.278

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 alışı bedeline ilişkindir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	30.927.128	134.523.365
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	-	103.557
Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt	30.927.128	134.626.922
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(4.664.042)	(4.241.778)
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	26.263.086	130.385.144

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde beklenen kredi zararı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış	4.241.778	1.914.601
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	1.116.862	2.224.980
Parasal kazanç ya da kayıp	(694.598)	(273.618)
Kapanış	4.664.042	3.865.963

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar (*)	129.481.700	140.357.640
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.614.818	1.901.610
Toplam	131.096.518	142.259.250

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar, ağırlıklı olarak Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı tarafından kat karşılığı yöntemiyle geliştirilecek olan Beyoğlu Hasköy projesi kapsamında arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye verilen 2.760.000 Amerikan doları (128.492.076 TL) (31 Aralık 2025: 139.374.698 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23) (*)	48.157.123	60.819.107
Alınan depozito ve teminatlar	1.286.963	1.815.370
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.361.749	89.565
Toplam	51.805.835	62.724.042

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar başlıca Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye olan borçlarından oluşmaktadır.

d) Uzun vadeli diğer borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	67.391.999	163.383.418
Toplam	67.391.999	163.383.418

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar

a) Kısa vadeli stoklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari mallar:		
- <i>Kordon İstanbul</i>	16.738.289	33.600.045
Tamamlanan projeler:		
- <i>Modernyaka</i>	364.930.776	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- <i>Cer İstanbul Projesi</i> (*)	-	566.663.618
- <i>Urla Kekliktepe</i> (**)	3.876.815.545	-
- <i>Modernyaka</i>	-	1.835.413.859
Toplam	4.258.484.610	2.435.677.522

(*) 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 295.650.726 TL'dir. Söz konusu stok 2026 yılı Mart ayında teslim edilmiştir.

(**) 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 1.208.188.237 TL'dir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar (devamı)

b) Uzun vadeli stoklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsalar: (*)		
- Urla Yağcılar (**)	167.423.539	167.424.245
- Beyoğlu Hasköy Projesi (****)	-	17.507.236
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- Urla Kekliktepe (****)	-	3.322.631.480
- Şile Projesi (**)	332.743.832	307.561.609
- Göktürk Projesi (*****)	71.673.881	42.595.076
- Beyoğlu Hasköy Projesi (****)	37.491.438	-
Toplam	609.332.690	3.857.719.646

- (*) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2026 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, 2025 yılı içerisinde ilgili arsanın stoklar hesabında 33.899.655 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş 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.
- (****) Urla Kekliktepe Projesi 2026 yılında teslimi planlandığı için kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.
- (*****) Şirket'in İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi'nde geliştirmekte olduğu Beyoğlu Hasköy Projesi'ne ilişkin olarak, Ağustos 2025 tarihinde yapı ruhsatı alması ile birlikte geliştirme maliyetleri oluşmaya başlamıştır.
- (*****) İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 0 Ada 1936 ve 1937 Parseller üzerinde proje geliştirilmek üzere Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket'in payı %46, arsa sahibinin payı ise %54'tür. Göktürk Projesi'nde ilgili idareden yapı ruhsatı alınmış olup 2026 yılında inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap döneminde Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Giriş	Kapanış
Maliyet:			
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	199.921.152	-	199.921.152
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	84.957.952	-	84.957.952
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	41.740.032	-	41.740.032
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	103.628.800	-	103.628.800
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	64.544.256	-	64.544.256
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	47.433.728	-	47.433.728
Urla Yağcılar arsası (****)	236.044.032	-	236.044.032
Şile Otel (*****)	353.868.800	2.889.387	356.758.187
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	1.132.138.752	2.889.387	1.135.028.139

30 Haziran 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	218.580.815	-	-	-	218.580.815
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	90.193.262	-	-	-	90.193.262
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	53.507.255	-	-	-	53.507.255
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	123.311.351	-	-	-	123.311.351
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	73.288.560	-	-	-	73.288.560
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	61.288.825	-	-	-	61.288.825
Urla Yağcılar arsası (****)	476.968.304	-	-	-	476.968.304
Yalova Altınova arsası (*****)	52.615.411	-	-	(52.615.411)	-
Şile Otel (*****)	-	33.899.655	276.923.837	-	310.823.492
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	1.149.753.783	33.899.655	276.923.837	(52.615.411)	1.407.961.864

- (*) 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. Söz konusu parsel, gerçekleştirilen ifraz işlemi neticesinde 13.394,11 m² yüzölçümüne sahip parsellere ayrılmıştır.
- (*****) 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 Adı Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adı 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 Haziran 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 33.899.655 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2025 yılının Aralık 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 değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlendirme "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 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönemde elde edilen kira geliri 7.102.859 TL'dir (1 Ocak - 30 Haziran 2025: 4.783.268 TL).

c) Kullanım hakkı varlıkları

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	38.964.328	4.710.785	43.675.113
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(18.399.630)	(5.763.046)	(24.162.676)
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	20.564.698	(1.052.261)	19.512.437

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

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	23.579.095	15.385.419	38.964.514
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(9.348.777)	(4.379.787)	(13.728.564)
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	14.230.318	11.005.632	25.235.950

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	98.551.862	156.302.929
Gelecek aylara ait giderler	3.686.613	3.315.159
Personel ve iş avansları	238.373	382.015
Toplam	102.476.848	160.000.103

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Projelerden alınan avanslar (*)	2.671.971.334	2.571.762.811
Toplam	2.671.971.334	2.571.762.811

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla projelerden alınan avanslar, başlıca Modernyaka ve Urla Kekliktepe projeleri (31 Aralık 2025: Modernyaka ve Cer İstanbul) kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin ve villaların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Projelerden alınan avanslar (*)	69.399.079	2.406.381.282
Toplam	69.399.079	2.406.381.282

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla projelerden alınan avanslar, Göktürk ve Beyoğlu Hasköy projeleri (31 Aralık 2025: Urla Kekliktepe) kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin ve villaların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 221.176.205 TL'dir (31 Aralık 2025: 432.602.995 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler (*)	142.661.084	227.710.299
Toplam	142.661.084	227.710.299

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

b) Uzun vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	-	142.661.187
Toplam	-	142.661.187

(*) 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	4.246.405	3.339.873
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.080.697	981.337
Toplam	5.327.102	4.321.210

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar:		
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	7.203.305	5.380.599
Uzun vadeli karşılıklar:		
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	2.320.755	1.733.858
Toplam	9.524.060	7.114.457

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde kullanılmamış izin yükümlülüklerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
Açılış	5.380.599	5.828.764
Hak edilen/ (ödenen), net	2.770.290	2.154.518
Parasal kazanç ya da kayıp	(947.584)	(2.998.230)
Dönem sonu	7.203.305	4.985.052

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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 64.949 TL (31 Aralık 2025: 59.334 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yükümlülüklerin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Faiz oranı %	27,10	27,10
Enflasyon oranı %	22,50	22,50

İskonto oranı emeklilik taahhütlerinin vadeleri ile uyumlu dönemler için ve taahhüt edilen yükümlülüklerin ödenmesinde kullanılacak para birimi cinsinden tahmin edilmiştir. 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde kıdem tazminatı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış	1.733.858	3.363.580
Hizmet maliyeti	90.679	200.093
Faiz maliyeti (Not 22)	209.814	185.610
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(409.189)	-
Aktüeryal kayıp	1.000.921	85.711
Çıkış (-)	-	(1.655.504)
Parasal kazanç ya da kayıp	(305.328)	(248.841)
Dönem sonu	2.320.755	1.930.649

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sırasıyla 7 adet ve 376.181 TL'dir (31 Aralık 2025: 7 adet ve 442.990 TL). 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

a) Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat / rehin / ipotek / kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler (*)		
- Türk lirası	339.334.723	353.722.291
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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2025: %0).

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

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 326.619.136 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 6.040.000 TL tutarındaki kısmı Eyüpsultan Belediyesi'ne verilen teminat mektuplarından ve 6.675.587 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 338.747.626 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 7.112.687 TL tutarındaki kısmı Eyüpsultan Belediyesi'ne verilen teminat mektuplarından ve 7.861.978 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat / rehin / ipotek / kefaletlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminat mektupları:		
- Türk lirası	1.443.596	10.940.565
- Avro	464.581	1.039.754
- Amerikan doları	1.370.582	-
Alınan teminat senetleri (*):		
- Türk lirası	221.176.205	432.602.995
Alınan ipotekler (**):		
- Türk lirası	828.500.000	975.641.600

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilgili tutarın tamamı Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden oluşmaktadır).

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilgili tutar Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutar Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	224.664.391	115.947.701
Diğer dönen varlıklar	6.310.021	7.254.812
Toplam	230.974.412	123.202.513

b) Diğer duran varlıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV (*)	413.224.541	587.711.772
Toplam	413.224.541	587.711.772

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	11.034.954	36.493.460
Ödenecek diğer yükümlülükler	83.278	19.736
Toplam	11.118.232	36.513.196

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş. (**)	60,17	120.340.000	63,12	126.240.000
Hasan İnanc Kabadayı (***)	5,26	10.520.000	6,74	13.482.890
Halka açık kısım	34,57	69.140.000	30,14	60.277.110
Ödenmiş sermaye	100	200.000.000	100	200.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		509.415.439		509.415.439
Toplam sermaye		709.415.439		709.415.439

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

(**) 16 Nisan 2026 tarihinde, Şirket'in ana ortağı Egeyapı A.Ş. tarafından Borsa İstanbul'da pay başına 31,48 TL ile 31,99 TL fiyat aralığından toplam 5.900.000 adet Şirket payı satılmıştır. Söz konusu işlem sonrasında Egeyapı A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki pay oranı %60,17 olarak gerçekleşmiştir.

(***) 16 Nisan 2026 tarihinde, Şirket'in hâkim ortağı Hasan İnanc Kabadayı tarafından Borsa İstanbul'da pay başına 31,20 TL ile 32,00 TL fiyat aralığından toplam 2.962.890 adet Şirket payı satılmıştır. Söz konusu işlem sonrasında Hasan İnanc Kabadayı'nın Şirket sermayesindeki doğrudan pay oranı %5,26 olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi nominal değeri 1 Türk lirası olan 200.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 200.000.000 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 18.477.124 TL tutarındadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.).

Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Haziran 2026			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	421.307.466	709.415.439	288.107.973
Paylara ilişkin primler	867.654.292	1.326.257.059	458.602.767
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17.988.379	18.477.124	488.745
	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 2025			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	496.131.671	709.415.439	213.283.768
Paylara ilişkin primler	1.021.749.694	1.326.257.059	304.507.365

(*) 2025 yılında vergi usul kanuna uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda enflasyon muhasebesi yürürlükten kaldırıldığı için en son 2024 yılında uygulanmıştır.

Kar dağıtımı

Şirket'in 17 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda; Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım önerisi aynen kabul edilerek, yasal kayıtlara göre oluşan 268.858.498 TL net dönem karından, 17.988.379 TL genel kanuni yedek akçe ayrılmasına, 190.870.119 TL'nin olağanüstü yedeklere aktarılmasına ve kalan 60.000.000 TL'nin ortaklara nakit kar payı olarak dağıtılmasına karar verilmiş olup, dağıtılan nakit kar payının endekslenmiş tutarı 61.630.200 TL'dir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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. 2025 ve 2026 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla ödenecek kurumlar vergisinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Ödenecek kurumlar vergisi:		
Kurumlar vergisi karşılığı	30.838.929	32.978.668
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(29.368.828)	(21.329.556)
Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)	1.470.101	11.649.112

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 muhasebeleştirilmektedir. 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 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Haziran 2026	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	922.637.109	(276.791.133)	926.704.430	(278.011.329)
Kullanım hakkı varlıkları	16.338.047	(4.901.414)	16.826.538	(5.047.961)
Ticari ve diğer alacaklar	3.533.819	(1.060.146)	41.539.785	(12.461.935)
Finansal borçlar	(42.109.179)	12.632.754	(1.208.321)	362.496
Stoklar	1.094.049.866	(328.214.960)	871.217.376	(261.365.213)
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	(2.320.755)	696.227	(1.733.858)	520.158
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(7.203.305)	2.160.991	(5.380.599)	1.614.180
Peşin ödenmiş giderler	25.409.238	(7.622.771)	93.121.142	(27.936.343)
Ertelenmiş gelirler	(557.996.294)	167.398.888	(1.268.360.777)	380.508.233
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(34.551.098)	10.365.329	(64.564.245)	19.369.273
Diğer	(65.173.810)	19.552.143	(63.620.064)	19.086.029
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(405.784.092)		(163.362.412)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde ertelenmiş vergi varlık/ (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Açılış		
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(163.362.412)	21.971.207
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(242.721.956)	146.919.412
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	300.276	25.713
Dönem sonu	(405.784.092)	168.916.332

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Hasılat ve satışların maliyeti

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri (*)	3.247.536.808	924.433.870	537.824.848	407.614.542
Kira gelirleri	7.102.859	3.775.671	4.783.268	2.794.550
Hasılat	3.254.639.667	928.209.541	542.608.116	410.409.092
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(2.133.852.021)	(553.658.050)	(334.533.124)	(253.798.175)
Brüt kar	1.120.787.646	374.551.491	208.074.992	156.610.917

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Satış komisyonu giderleri	106.203.673	43.055.782	73.858.065	22.532.553
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	17.168.388	9.424.645	19.696.471	10.860.767
Vergi, resim ve harç giderleri	1.035.098	241.684	5.985.894	2.902.195
Diğer	4.897.499	2.154.037	2.621.370	1.599.724
Toplam	129.304.658	54.876.148	102.161.800	37.895.239

19. Genel yönetim giderleri

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Personel giderleri	36.743.234	24.574.727	36.867.457	19.636.815
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	8.171.145	3.023.484	6.517.164	4.806.132
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	7.895.624	3.380.537	2.156.033	1.346.166
Vergi, resim ve harç giderleri	3.250.688	1.643.583	7.769.819	3.966.003
Aidat giderleri	1.076.839	530.600	1.151.701	648.382
Diğer	8.308.190	2.776.607	9.223.636	3.355.566
Toplam	65.445.720	35.929.538	63.685.810	33.759.064

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*)	16.124.621	9.543.468	20.103.826	7.326.293
Reeskont gelirleri	4.633.417	2.484.540	-	-
Yansıtma gelirleri	1.482.982	848.448	6.045.605	-
Konusu kalmayan karşılıklar	169.878	113.497	3.447.808	-
Diğer	1.771.012	22.372	3.889.676	98.324
Toplam	24.181.910	13.012.325	33.486.915	7.424.617

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 10.360.217 TL (30 Haziran 2025: 13.500.412 TL) tutarındaki kısmı Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye Amerikan doları bazında verilen nakit teminatın değerlemesinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*)	21.226.015	15.397.235	27.376.106	11.437.599
Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)	1.501.183	451.505	18.729.314	17.193.825
Diğer	746.135	168.473	400.500	374.080
Toplam	23.473.333	16.017.213	46.505.920	29.005.504

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Menkul kıymet satış karları (*)	33.874.275	14.657.062	47.980.326	23.402.154
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9)	-	-	276.923.837	-
Toplam	33.874.275	14.657.062	324.904.163	23.402.154

(*) 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde fon satış ve değerlendirme gelirlerinden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler (devamı)

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları zararı	-	-	127.576	-
Toplam	-	-	127.576	-

22. Finansman gelirleri ve giderleri

a) Finansman gelirleri

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	8.462.676	3.843.047	158.616.924	73.371.236
Vade farkı ve borç para faiz gelirleri	3.084.367	1.210.769	9.278.972	6.269.481
Kur farkı gelirleri	1.077.274	499.031	3.437.678	2.829.156
Toplam	12.624.317	5.552.847	171.333.574	82.469.873

b) Finansman giderleri

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri	103.791.680	84.485.627	56.730.502	24.589.785
Adat faiz giderleri	16.088.638	6.665.069	23.776.920	10.085.276
Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)	209.814	100.652	185.610	89.553
Kur farkı giderleri	12.692	11.274	204.808	1.933
Diğer	845.796	39.298	1.521.091	872.562
Toplam	120.948.620	91.301.920	82.418.931	35.639.109

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2)	9.520.490	11.211.330
Ege Yapı-Safı Adi Ortaklığı (2)	478.215	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.483	24.121
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	7.834.194
Toplam	10.019.188	19.069.645
Beklenen kredi zararı (-)	(65.691)	(73.659)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	9.953.497	18.995.986

b) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ege Yapı A.Ş. (1)	199.624.908	554.332.824
Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (2)	374.863	27.614.053
Egeyapı Pay Proje Arsa Yatırım A.Ş. (2)	400.464	157.196
Toplam	200.400.235	582.104.073

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	-
Ege Kabadayı	-	92.747
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	-	3.639
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	-	3.638
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	-	3.533
Toplam	-	103.557

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (2)	44.624.681	42.296.801
Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.973.509	-
Ege Yapı A.Ş. (1)	509.140	64.204
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	29.427
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	26.362
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.418	2.850
Hasan İnanç Kabadayı	-	18.126.753
Ege Kabadayı		272.710
Toplam	48.157.123	60.819.107

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhitlik giderleri	Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Proje giderleri	Diğer giderler	Daire ofis ve işyeri satış gelirleri	Kira gelirleri
Ege Yapı A.Ş.	500.119.357	7.213.644	128.964	1.901.275	222.079	222.803	15.228.900	1.458.960	390.546.668	-
Ege Yapı-Safı Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.216
Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	60.000	535.435	-	-	293.029	-	-
Toplam	500.119.357	7.213.644	128.964	1.961.275	757.514	222.803	15.228.900	1.751.989	390.546.668	55.216

1 Nisan- 30 Haziran 2026 tarihleri arasında Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhitlik giderleri	Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Proje giderleri	Diğer giderler	Daire ofis ve işyeri satış gelirleri	Kira gelirleri
Ege Yapı A.Ş.	176.016.894	7.052.821	-	1.122.939	105.399	123.600	302.462	1.238.674	-	-
Ege Yapı-Safı Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.664
Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	-	172.165	-	-	12.015	-	-
Toplam	176.016.894	7.052.821	-	1.122.939	277.564	123.600	302.462	1.250.689	-	26.664

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhitlik giderleri	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	489.036.573	154.028	1.362.428	204.517	534.695	2.451.890
Toplam	489.036.573	154.028	1.362.428	204.517	534.695	2.451.890

1 Nisan- 30 Haziran 2025 tarihleri arasında Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhitlik giderleri	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	299.806.941	89.257	889.728	91.182	282.485	388.509
Toplam	299.806.941	89.257	889.728	91.182	282.485	388.509

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in üst düzey yöneticilere sağladığı ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Çalışanlara sağlanan faydalar	7.088.952	5.828.903	7.693.730	4.531.200
Toplam	7.088.952	5.828.903	7.693.730	4.531.200

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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

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 Haziran 2026		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	8.723.112	185.302	1.815
2. Dönen varlıklar (1)	8.723.112	185.302	1.815
3. Diğer alacaklar	128.492.076	2.760.000	-
4. Duran varlıklar (3)	128.492.076	2.760.000	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	137.215.188	2.945.302	1.815
6. Ticari borçlar	(49.248)	(1.058)	-
7. Diğer borçlar	(73.475.168)	(1.578.241)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(73.524.416)	(1.579.299)	-
9. Toplam yükümlülükler (8)	(73.524.416)	(1.579.299)	-
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	63.690.772	1.366.003	1.815

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2025		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	7.306.419	167.913	2.166
2. Dönen varlıklar (1)	7.306.419	167.913	2.166
3. Diğer alacaklar	139.310.019	3.250.176	-
4. Duran varlıklar (3)	139.310.019	3.250.176	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	146.616.438	3.418.089	2.166
6. Ticari borçlar	(86.948.833)	(2.028.562)	-
7. Diğer borçlar	(169.978.723)	(3.965.693)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(256.927.556)	(5.994.255)	-
9. Toplam yükümlülükler (8)	(256.927.556)	(5.994.255)	-
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(110.311.118)	(2.576.166)	2.166

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	6.359.443	(6.359.443)
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	6.359.443	(6.359.443)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	9.635	(9.635)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	9.635	(9.635)
Toplam (3+6)	6.369.078	(6.369.078)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	30 Haziran 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(7.346.158)	7.346.158
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(7.346.158)	7.346.158
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	(7.511)	7.511
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(7.511)	7.511
Toplam (3+6)	(7.353.669)	7.353.669

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 195.419.961 TL tutarında kısa vadeli kredi bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 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 Haziran 2026	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	778.269.952	356.758.187
31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	778.269.952	353.868.800

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarla ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar ve gelir yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Emsal m ² değeri (*)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	218.493	%10	19.992.115	(19.992.115)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	237.313	%10	8.495.795	(8.495.795)
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	206.634	%10	4.174.003	(4.174.003)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.869	%10	10.362.880	(10.362.880)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	884	%10	6.454.426	(6.454.426)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	794	%10	4.743.373	(4.743.373)
Urla Yağcılar arsası	17.623	%10	23.604.403	(23.604.403)
Şile Otel	35.676	%10	35.675.819	(35.675.819)

(*) Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2025 yılının Aralık ayında ve 2026 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 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	238.886	%10	21.858.082	(21.858.082)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	251.937	%10	9.019.326	(9.019.326)
Çamlıyaka Konakları D Blok No:12	264.888	%10	5.350.725	(5.350.725)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	3.414	%10	12.331.135	(12.331.135)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	1.004	%10	7.328.856	(7.328.856)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	1.025	%10	6.128.883	(6.128.883)
Urla Yağcılar arsası	19.675	%10	47.696.831	(47.696.831)
Yalova Altınova Arsası	31.082	%10	31.082.348	(31.082.348)

(*) Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2024 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)

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Nisan – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025
Dönem karı	707.127.946	149.820.795	400.624.355	234.171.787
Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi	200.000.000	200.000.000	196.735.912	200.000.000
Pay başına kazanç (TL)	3,54	0,75	2,04	1,17

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	821.263.026	345.125.553	(96.639.835)	279.324
Stoklar	390.489.297	265.903.728	696.057.509	246.816.300
Peşin ödenmiş giderler	(81.412.494)	(34.859.059)	19.612.535	8.967.948
Kullanım hakkı varlıkları	1.094.104	137.281	1.576.935	994.212
Ertelenmiş vergi varlığı	-	-	3.139.927	1.131.128
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	170.743.751	67.448.531	156.900.670	54.178.899
Maddi duran varlıklar	1.040.107	365.576	221.061	221.061
Maddi olmayan duran varlıklar	882.868	338.445	1.966	1.966
Ertelenmiş gelirler	645.858.226	141.835.854	(814.872.094)	(236.705.710)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	20.275.876	32.396.335	(38.054.655)	(14.791.625)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(24.637.538)	(9.732.513)	-	-
Sermaye enflasyon farkları	(106.988.937)	(42.261.674)	(98.711.404)	(36.684.933)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(200.017.048)	(79.008.142)	(152.142.293)	(70.534.059)
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	23.555.889	9.305.231	22.321.440	8.041.082
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	646.420	276.994	997.595	345.528
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(488.744)	(488.744)	-	-
Geçmiş yıllar karları/zararları	(19.778.751)	(6.532.290)	106.310.973	38.297.527
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(692.870.012)	(293.618.016)	(59.576.161)	(73.212.041)
Hasılat	(1.395.158.144)	(510.006.771)	(127.585.292)	(124.012.172)
Satışların maliyeti (-)	599.830.983	171.766.441	56.994.450	44.197.761
Pazarlama giderleri (-)	97.901.645	40.314.437	9.032.144	6.885.884
Genel yönetim giderleri (-)	2.597.164	1.991.060	3.734.475	2.134.806
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(844.378)	(570.224)	(1.579.070)	(929.369)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	459.219	297.544	1.399.067	995.111
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(1.593.677)	(1.239.105)	(2.550.446)	(3.012.263)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	2.174.560	2.174.929
Finansman gelirleri	(765.206)	(559.749)	(7.955.030)	(6.102.005)
Finansman giderleri (-)	4.702.382	4.388.351	6.758.981	4.455.277
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	128.393.014	51.507.537	(156.215.996)	(72.932.717)

28. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait****özet finansal tablolara ilişkin notlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	344.349.314	122.306.708
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)	6.002.845.439	7.581.838.849
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	103.557
	Diğer varlıklar		1.071.754.358	1.333.700.081
D	Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.418.949.111	9.037.949.195
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	729.223.822	193.778.240
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	12.637.252	13.775.213
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	48.157.123	60.819.107
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.665.488.806	2.020.691.705
	Diğer kaynaklar		3.963.442.108	6.748.884.930
D	Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.418.949.111	9.037.949.195

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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)	85.604.112	82.833.098
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	339.334.723	353.722.291
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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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	%84
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%5	%1
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	%42	%31
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%1
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%0	%0