

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

**1 Ocak- 31 Mart 2026 ara hesap
dönemine ait özet finansal tablolar**

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	7-48

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		5.379.899.816	3.139.941.898
Nakit ve nakit benzerleri	3	28.035.242	189.645.937
Finansal yatırımlar	4	111.261.900	36.885.634
Ticari alacaklar:			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-23	239.666.800	17.750.665
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	122.897.523	113.848.945
Diğer alacaklar:			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-23	101.299.854	94.512.665
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	143.651.524	121.740.708
Stoklar	8	4.308.494.642	2.276.001.652
Peşin ödenmiş giderler	10	107.997.178	149.510.966
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	-	24.919.008
Diğer dönen varlıklar	14	216.595.153	115.125.718
Duran varlıklar		2.135.914.388	5.399.921.770
Ticari alacaklar:			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	18.295.325	23.356.477
Diğer alacaklar:			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	125.004.558	132.933.151
Stoklar	8	534.783.967	3.604.818.868
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.062.849.213	1.057.919.058
Kullanım hakkı varlıkları	9	20.940.812	19.216.537
Maddi duran varlıklar		6.927.421	6.918.643
Maddi olmayan duran varlıklar		5.455.320	5.575.923
Diğer duran varlıklar	14	361.657.772	549.183.113
Toplam varlıklar		7.515.814.204	8.539.863.668

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2026 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		4.339.382.980	3.736.437.414
Kısa vadeli borçlanmalar	5	242.172.622	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	175.069.184	175.760.954
Ticari borçlar:			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	165.297.218	543.943.039
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	168.066.037	204.572.332
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	4.492.986	4.037.924
Diğer borçlar:			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	147.912.439	151.247.882
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	1.946.657	1.780.053
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	303.025.580	212.782.280
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	27.631.611	-
Ertelenmiş gelirler	10	3.095.262.197	2.403.165.589
Kısa vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	3.446.838	5.027.863
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	5.059.611	34.119.498
Uzun vadeli yükümlülükler		767.620.099	2.915.205.167
Uzun vadeli borçlanmalar	5	115.944.005	18.185.904
Ticari borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	197.577.053	208.139.014
Diğer borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	143.759.209	152.672.480
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	-	133.308.738
Ertelenmiş gelirler	10	32.869.070	2.248.625.988
Uzun vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	1.887.063	1.620.192
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	275.583.699	152.652.851
Özkaynaklar		2.408.811.125	1.888.221.087
Ödenmiş sermaye	15	200.000.000	200.000.000
Sermaye enflasyon farkları		462.908.244	462.908.244
Paylara ilişkin primler		1.239.311.538	1.239.311.538
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(145.951.018)	(145.951.018)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.904.401)	(3.719.641)
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		135.671.964	(757.715.627)
Net dönem karı		520.774.798	893.387.591
Toplam kaynaklar		7.515.814.204	8.539.863.668

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hasılat	17	2.173.929.006	123.533.172
Satışların maliyeti (-)	17	(1.476.609.794)	(75.442.647)
Brüt kar		697.319.212	48.090.525
Pazarlama giderleri (-)	18	(69.549.605)	(60.053.788)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(27.581.350)	(27.965.001)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	10.437.401	24.353.874
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(6.967.360)	(16.353.236)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		603.658.298	(31.927.626)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	17.957.495	282.264.511
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	-	(119.558)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		621.615.793	250.217.327
Finansman gelirleri	22	6.607.924	83.038.547
Finansman giderleri (-)	22	(27.703.313)	(43.713.332)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	27	71.845.514	(78.350.014)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		672.365.918	211.192.528
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(151.591.120)	(55.651.184)
Dönem vergi gideri	16	(28.581.090)	-
Ertelenmiş vergi gideri	16	(123.010.030)	(55.651.184)
Dönem karı		520.774.798	155.541.344
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(184.760)	(461.532)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(263.942)	(659.332)
Ertelenmiş vergi geliri	16	79.182	197.800
Diğer kapsamlı gider		(184.760)	(461.532)
Toplam kapsamlı gelir		520.590.038	155.079.812
Pay başına kazanç (TL)		2,60	0,80

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet öz kaynak değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	447.238.724	429.131.748	(145.951.412)	(6.497.098)	(307.560.301)	(387.566.138)	186.595.523
Transferler	-	-	-	-	-	(387.566.138)	387.566.138	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	2.255.062	(2.716.594)	155.541.344	155.079.812
Halka arz kapsamında sermaye artırımı	42.200.000	15.667.209	810.173.826	-	-	(59.874.137)	-	808.166.898
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	462.905.933	1.239.305.574	(145.951.412)	(4.242.036)	(757.717.170)	155.541.344	1.149.842.233

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar (zararları)/ karları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	462.908.244	1.239.311.538	(145.951.018)	(3.719.641)	(757.715.627)	893.387.591	1.888.221.087
Transferler	-	-	-	-	-	893.387.591	(893.387.591)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(184.760)	-	520.774.798	520.590.038
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	462.908.244	1.239.311.538	(145.951.018)	(3.904.401)	135.671.964	520.774.798	2.408.811.125

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(406.521.778)	(179.793.356)
Dönem karı		520.774.798	155.541.344
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		156.077.387	(234.777.215)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		2.987.892	1.115.106
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6-7	928.186	1.434.835
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	2.042.604	1.169.917
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9	-	(259.177.918)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer iptali ile ilgili düzeltmeler	21	(17.957.495)	(22.967.035)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(4.316.805)	(79.657.700)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		33.286.188	51.625.146
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		1.038.204	4.557.520
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	16	151.591.120	55.651.184
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(13.522.507)	11.471.730
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.107.051.504)	(90.601.012)
Ticari alacaklar		(225.909.866)	(24.050.537)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		(7.793.231)	77.104.560
Stoklar		1.037.541.911	(408.321.853)
Peşin ödenmiş giderler		41.513.788	(273.642.544)
Ticari borçlar		(425.714.077)	135.867.374
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		(43.065.438)	(703)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		455.062	(1.736.271)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		(17.415.362)	(77.033.284)
Ertelenmiş gelirler		(1.523.660.310)	492.290.528
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		86.055.906	(18.927.392)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		(29.059.887)	7.849.110
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(430.199.319)	(169.836.883)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(291.988)	(896.836)
Vergi ödemeleri		23.969.529	(9.059.637)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(66.606.165)	52.923.015
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları		(279.997.150)	(11.830.952)
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri		218.519.498	15.779.785
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(198.358)	(72.248)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(4.930.155)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	49.046.430
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		325.560.552	755.629.551
Halka arz kapsamında sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri		-	808.166.898
Kredilerden elde edilen nakit	5	390.449.484	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(22.444.378)	(54.133.478)
Finansal kiralamalara ilişkin ödemeler		(6.827.499)	(1.215.434)
Alınan faiz	22	4.316.805	79.657.700
Ödenen faiz	5	(31.020.589)	(32.795.830)
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki değişim, net		(8.913.271)	(44.050.305)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(14.043.304)	(33.505.063)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		(161.610.695)	595.254.147
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	189.645.937	206.656.222
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	28.035.242	801.910.369

İlişkikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 %30,14'ü halka açık statüdedir. 14 Ocak 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da ("BİST") "EGEGY" koduyla işlem görmektedir.

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

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

Müşterek faaliyetler	Etkin ortaklık oranı (%)	
	31 Mart 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. 31 Mart 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. 31 Mart 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 Buktor 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 17'dir (31 Aralık 2025: 19).

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	63,12	126.240.000	63,12	126.240.000
Hasan İnanç Kabadayı	6,28	12.560.000	6,28	12.560.000
Halka açık kısım	30,60	61.200.000	30,60	61.200.000
Ödenmiş sermaye	100	200.000.000	100	200.000.000

31 Mart 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.

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

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	33,96
2005	122,65	7,72	31,53
2006	134,49	9,65	28,75
2007	145,77	8,39	26,53
2008	160,44	10,06	24,10
2009	170,91	6,53	22,62
2010	181,85	6,40	21,26
2011	200,85	10,45	19,25
2012	213,23	6,16	18,13
2013	229,01	7,40	16,88
2014	247,72	8,17	15,61
2015	269,54	8,81	14,35
2016	292,54	8,53	13,22
2017	327,41	11,92	11,81
2018	393,88	20,30	9,82
2019	440,50	11,84	8,78
2020	504,81	14,60	7,66
2021	686,95	36,08	5,63
2022	1.128,45	64,27	3,43
2023	1.859,38	64,77	2,08
2024	2.684,55	44,38	1,44
2025	3.513,87	30,89	1,10
31 Mart 2025	2.954,69	38,10	1,31
31 Mart 2026	3.866,67	30,87	1,00

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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)

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 31 Mart 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 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 31 Mart 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Nisan 2026 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

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:

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dahil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dahil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- 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 (%)	
	31 Mart 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 - 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 ortaklık hale gelmiştir. 8 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. İlgili işlem, Ortak Kontrolde 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. 31 Mart 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 Kontrolde Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrolde tabi birleşmelerinin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, "Hakların Birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 - 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. 31 Mart 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 Buktor 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.

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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait 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 – "Fiili vekilin" belirlenmesi*
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi*

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

Söz konusu değişikliğin 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Mart 2026 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.

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

31 Mart 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	204.169
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	221.755
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	193.088
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	2.681
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	826
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	741
İzmir Urla Yağcılar arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	16.468
Şile Otel	Gelir yaklaşımı	31 Aralık 2025	33.560

(*) Şirket'in 31 Mart 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 değerlendirilmesi 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).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	653	202
Bankalar:		
- Vadesiz mevduat		
- TL	2.593.211	112.242.933
- USD	7.365.395	6.725.333
- EUR	93.862	102.131
- Vadeli mevduat		
- TL	17.982.121	70.575.338
Toplam	28.035.242	189.645.937

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

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Mart 2026
TL	1 Nisan 2026	31%	12.900.000
TL	1 Nisan 2026	31%	4.100.000
TL	1 Nisan 2026	40%	800.000
TL	1 Nisan 2026	39%	182.121
Toplam			17.982.121

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025
TL	2 Ocak 2026	40%	44.594.230
TL	13 Ocak 2026	40%	16.209.627
TL	2 Ocak 2026	31%	5.061.840
TL	21 Ocak 2026	39%	1.856.047
TL	2 Ocak 2026	35%	1.449.691
TL	13 Ocak 2026	38%	1.258.858
TL	13 Ocak 2026	34%	145.045
Toplam			70.575.338

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Finansal yatırımlar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kira sertifikası katılım fonu (*)	111.261.900	26.800.468
Hisse senedi (*)	-	10.085.166
Toplam	111.261.900	36.885.634

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 1,96393 TL birim fiyatlı 56.652.681 adet katılım serbest fonundan (döviz) oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: 51,93537 TL birim fiyatlı 516.035 adet katılım serbest fonu (döviz) ve 21,45780 TL birim fiyatlı 470.000 adet hisse senedi).

5. Finansal borçlanmalar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka kredileri:		
Kısa vadeli banka kredileri	242.172.622	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	167.177.951	169.478.776
Uzun vadeli banka kredileri	109.530.119	11.595.932
Finansal kiralamalar:		
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	7.891.233	6.282.178
Uzun vadeli finansal kiralamalar	6.413.886	6.589.972
Toplam	533.185.811	193.946.858

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0 - 3 ay	106.706.151	36.932.790
3 - 12 ay	302.644.422	132.545.986
1 - 2 yıl	56.446.011	11.114.148
2 - 3 yıl	53.084.108	481.784
Toplam	518.880.692	181.074.708

Şirket'in finansal kiralamalarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0 - 3 ay	475.354	1.591.269
3 - 12 ay	7.415.879	4.690.909
1- 5 yıl	6.413.886	6.589.972
Toplam	14.305.119	12.872.150

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Açılış	181.074.708	412.449.060
Girişler	386.047.500	-
Ödenen anapara	(22.444.378)	(54.133.478)
Ödenen faiz	(31.020.589)	(32.795.830)
Faiz tahakkukları	32.483.058	51.699.329
Parasal kazanç ya da kayıp	(27.259.607)	(36.606.113)
Kapanış	518.880.692	340.612.968

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde finansal kiralama hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Açılış	12.872.150	9.121.834
Girişler	4.401.984	-
Ödenen anapara	(2.219.293)	(815.299)
Ödenen faiz	(206.222)	(400.134)
Faiz tahakkukları	803.130	(74.183)
Parasal kazanç ya da kayıp	(1.346.630)	(323.521)
Kapanış	14.305.119	7.508.697

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	239.731.890	17.819.495
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	63.661.681	55.138.668
Alacak senetleri	62.548.335	62.012.725
Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt	365.941.906	134.970.888
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(3.312.493)	(3.302.448)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	(65.090)	(68.830)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	362.564.323	131.599.610

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde beklenen kredi zararı ve şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Açılış	3.371.278	8.773.612
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	373.674	284.194
Konusu kalmayan karşılıklar	(52.685)	-
Parasal kazanç ya da kayıp	(314.684)	(835.509)
Dönem sonu	3.377.583	8.222.297

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alacak senetleri	18.295.325	23.356.477
Toplam	18.295.325	23.356.477

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	165.297.218	543.943.039
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	168.066.037	204.572.332
Toplam	333.363.255	748.515.371

d) Uzun vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	197.577.053	208.139.014
Toplam	197.577.053	208.139.014

(*) 31 Mart 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 alış bedeline ilişkindir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	147.847.361	125.704.407
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	101.299.854	94.512.665
Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt	249.147.215	220.217.072
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(4.195.837)	(3.963.699)
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	244.951.378	216.253.373

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde beklenen kredi zararı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Açılış	3.963.699	1.789.082
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	607.197	1.150.641
Parasal kazanç ya da kayıp	(375.059)	(163.575)
Kapanış	4.195.837	2.776.148

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar (*)	123.389.740	131.156.205
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.614.818	1.776.946
Toplam	125.004.558	132.933.151

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar, ağırlıklı olarak Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı tarafından kat karşılığı yöntemiyle geliştirilecek olan Hasköy projesi kapsamında arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye verilen 3.000.000 Amerikan doları (122.555.316 TL) (31 Aralık 2025: 130.238.005 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23) (*)	147.912.439	151.247.882
Alınan depozito ve teminatlar	1.541.585	1.696.360
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	405.072	83.693
Toplam	149.859.096	153.027.935

(*) 31 Mart 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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	143.759.209	152.672.480
Toplam	143.759.209	152.672.480

(*) 31 Mart 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar

a) Kısa vadeli stoklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari mallar:		
- <i>Kordon İstanbul</i>	24.273.193	31.397.325
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- <i>Cer İstanbul Projesi</i> (*)	-	529.514.814
- <i>Urla Kekliktepe</i> (**)	3.462.102.540	-
- <i>Modernyaka</i>	822.118.909	1.715.089.513
Toplam	4.308.494.642	2.276.001.652

(*) 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 276.269.376 TL'dir. Söz konusu stok Mart 2026 itibarıyla 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 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 1.118.802.787 TL'dir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar (devamı)

b) Uzun vadeli stoklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arsalar: (*)		
- Urla Yağcılar (**)	156.448.426	156.448.426
- Hasköy (****)	16.359.486	16.359.513
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- Urla Kekliktepe (****)	-	3.104.809.511
- Şile Projesi (**)	304.145.122	287.398.772
- Göktürk Projesi (*****)	57.830.933	39.802.646
Toplam	534.783.967	3.604.818.868

(*) Arsalar içerisinde 31 Mart 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 32.975.816 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.

(*****) Şirket'in İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi'nde geliştirmekte olduğu Hasköy Projesi'ne ilişkin olarak, Ağustos 2025 tarihinde yapı ruhsatı alması ile birlikte geliştirme maliyetleri oluşmaya başlamıştır.

(*****) Mülkiyeti İbank'a ait olan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 Ada 1936 ve 1937 parseller konut projesinin yapı ruhsatları alınmış ve 2026 yılında inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 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	186.814.908	-	186.814.908
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	79.388.358	-	79.388.358
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	39.003.678	-	39.003.678
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	96.835.200	-	96.835.200
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	60.312.924	-	60.312.924
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	44.324.112	-	44.324.112
Urla Yağcılar arsası (****)	220.569.678	-	220.569.678
Şile Otel (*****)	330.670.200	4.930.155	335.600.355
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	1.057.919.058	4.930.155	1.062.849.213

31 Mart 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	204.250.830	-	-	-	204.250.830
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	84.280.264	-	-	-	84.280.264
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	49.999.362	-	-	-	49.999.362
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	115.227.155	-	-	-	115.227.155
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	68.483.820	-	-	-	68.483.820
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	57.270.777	-	-	-	57.270.777
Urla Yağcılar arsası (****)	445.698.639	-	-	-	445.698.639
Yalova Altınova arsası (*****)	49.165.988	-	-	(49.165.988)	0
Şile Otel (*****)	-	31.148.231	259.297.476	-	290.445.707
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	1.074.376.835	31.148.231	259.297.476	(49.165.988)	1.315.656.554

(*) 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 – Arslantürkler 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 31 Mart 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 31.148.231 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 31 Mart 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 değerlendirilmesi 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 31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemde elde edilen kira geliri 3.109.085 TL'dir (1 Ocak - 31 Mart 2025: 1.858.354 TL).

c) Kullanım hakkı varlıkları

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	36.409.941	4.401.984	40.811.925
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(17.193.404)	(2.677.709)	(19.871.113)
31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	19.216.537	1.724.275	20.940.812

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	22.033.268	-	22.033.268
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(8.735.879)	(1.085.999)	(9.821.878)
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	13.297.389	(1.085.999)	12.211.390

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	104.939.126	146.056.168
Gelecek aylara ait giderler	2.747.583	3.097.827
Personel ve iş avansları	310.469	356.971
Toplam	107.997.178	149.510.966

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Projelerden alınan avanslar (*)	3.095.262.197	2.403.165.589
Toplam	3.095.262.197	2.403.165.589

(*) 31 Mart 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 satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Projelerden alınan avanslar (*)	32.869.070	2.248.625.988
Toplam	32.869.070	2.248.625.988

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla projelerden alınan avanslar, Göktürk projesi (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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 241.897.226 TL'dir (31 Aralık 2025: 404.242.812 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler (*)	303.025.580	212.782.280
Toplam	303.025.580	212.782.280

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

b) Uzun vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	-	133.308.738
Toplam	-	133.308.738

(*) 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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	2.543.614	3.120.920
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.949.372	917.004
Toplam	4.492.986	4.037.924

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar:		
<i>Kullanılmamış izin yükümlülüğü</i>	3.446.838	5.027.863
Uzun vadeli karşılıklar:		
<i>Kıdem tazminatı yükümlülüğü</i>	1.887.063	1.620.192
Toplam	5.333.901	6.648.055

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde kullanılmamış izin yükümlülüklerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2026	1 Ocak-31 Mart 2025
Açılış	5.027.863	5.446.635
Hak edilen/ (ödenen), net	1.590.493	2.315.309
Parasal kazanç ya da kayıp	(3.171.518)	(3.861.852)
Dönem sonu	3.446.838	3.900.092

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.

31 Mart 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. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yükümlülüklerin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Faiz oranı %	27,10	27,15
Enflasyon oranı %	22,50	24,53

İskonto oranı emeklilik taahhütlerinin vadeleri ile uyumlu dönemler için ve taahhüt edilen yükümlülüklerin ödenmesinde kullanılacak para birimi cinsinden tahmin edilmiştir. 31 Mart 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.

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde kıdem tazminatı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Açılış	1.620.192	3.143.067
Hizmet maliyeti	44.086	96.764
Faiz maliyeti (Not 22)	408.025	359.041
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(291.988)	(896.836)
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	263.942	659.332
Çıkış (-)	-	(1.601.197)
Parasal kazanç ya da kayıp	(157.194)	(255.233)
Dönem sonu	1.887.063	1.504.938

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sırasıyla 7 adet ve 376.181 TL'dir (31 Aralık 2025: 7 adet ve 413.950 TL). 31 Mart 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, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

a) Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler (*) - Türk lirası	335.575.587	330.533.296
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 31 Mart 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.

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 322.860.000 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 316.541.064 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 6.646.416 TL tutarındaki kısmı Eyüpsultan Belediyesi'ne verilen teminat mektuplarından ve 7.345.816 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır).

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminat mektupları:		
- Türk lirası	3.193.596	10.223.333
- Avro	892.925	971.590
Alınan teminat senetleri (*):		
- Türk lirası	241.897.226	404.242.812
Alınan ipotekler (**):		
- Türk lirası	828.500.000	911.681.400

(*) 31 Mart 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).

(**) 31 Mart 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	209.877.382	108.346.510
Diğer dönen varlıklar	6.717.771	6.779.208
Toplam	216.595.153	115.125.718

b) Diğer duran varlıklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV (*)	361.657.772	549.183.113
Toplam	361.657.772	549.183.113

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	5.030.547	34.101.056
Ödenecek diğer yükümlülükler	29.064	18.442
Toplam	5.059.611	34.119.498

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	63,12	126.240.000	63,12	126.240.000
Hasan İnanç Kabadayı	6,28	12.560.000	6,28	12.560.000
Halka açık kısım	30,60	61.200.000	30,60	61.200.000
Ödenmiş sermaye	100	200.000.000	100	200.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		462.908.244		462.908.244
Toplam sermaye		662.908.244		662.908.244

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

31 Mart 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye (devamı)

Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

Şirket'in 31 Mart 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 tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
31 Mart 2026			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	421.307.466	602.424.795	181.117.329
Paylara ilişkin primler	867.654.292	1.126.237.312	258.583.020
	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
31 Aralık 2025			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	463.606.735	662.908.244	199.301.509
Paylara ilişkin primler	954.766.783	1.239.311.538	284.544.755

(*) 2025 yılında yasal kayıtlarda enflasyon muhasebesi kaldırıldığı için en son 2024 yılında uygulanmıştır.

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 sifıra 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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

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 Kanununun 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 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 günün akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla ödenecek kurumlar vergisinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Ödenecek kurumlar vergisi:		
Kurumlar vergisi karşılığı	28.581.090	-
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(949.479)	(10.887.683)
Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)	27.631.611	(10.887.683)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

31 Mart 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)
	31 Mart 2026	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	848.417.415	(254.525.224)	865.952.407	(259.785.722)
Kullanım hakkı varlıkları	17.766.422	(5.329.927)	15.723.440	(4.717.032)
Ticari ve diğer alacaklar	26.900.025	(8.070.008)	38.816.558	(11.644.967)
Finansal borçlar	(5.263.055)	1.578.916	(1.129.107)	338.732
Stoklar	865.914.457	(259.774.337)	814.102.922	(244.230.877)
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	(3.446.838)	1.034.052	(5.027.863)	1.508.359
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(1.887.063)	566.119	(1.620.192)	486.058
Peşin ödenmiş giderler	48.474.764	(14.542.429)	87.016.394	(26.104.918)
Ertelenmiş gelirler	(732.871.601)	219.861.480	(1.185.210.767)	355.563.230
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(66.158.277)	19.847.483	(60.331.602)	18.099.481
Diğer	(79.233.889)	23.770.176	(59.449.319)	17.834.805
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(275.583.699)		(152.652.851)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde ertelenmiş vergi varlık/ (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Açılış	(152.652.851)	20.530.793
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(123.010.030)	(55.651.184)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	79.182	197.800
Dönem sonu	(275.583.699)	(34.922.591)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	2.170.819.921	121.674.818
Kira gelirleri	3.109.085	1.858.354
Hasılat	2.173.929.006	123.533.172
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(1.476.609.794)	(75.442.647)
Brüt kar	697.319.212	48.090.525

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Satış komisyonu giderleri	59.008.448	47.961.045
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	7.236.129	8.256.510
Vergi, resim ve harç giderleri	957.066	2.881.558
Diğer	2.347.962	954.675
Toplam	69.549.605	60.053.788

19. Genel yönetim giderleri

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Personel giderleri	11.370.842	16.101.147
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	4.810.224	1.598.871
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.760.649	631.664
Vergi, resim ve harç giderleri	3.406.190	3.554.470
Aidat giderleri	510.432	470.326
Diğer	3.723.013	5.608.523
Toplam	27.581.350	27.965.001

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*)	6.149.748	11.939.946
Reeskont gelirleri	2.008.015	-
Yansıtma gelirleri	592.939	5.463.425
Konusu kalmayan karşılıklar	52.685	3.334.706
Diğer	1.634.014	3.615.797
Toplam	10.437.401	24.353.874

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 4.295.048 TL (31 Mart 2026: 10.218.395 TL) tutarındaki kısmı Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye Amerikan doları bazında verilen nakit teminatın değerlendirilmesinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*)	5.446.694	14.893.713
Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)	980.871	1.434.835
Diğer	539.795	24.688
Toplam	6.967.360	16.353.236

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Menkul kıymet satış karları (*)	17.957.495	22.967.035
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9)	-	259.297.476
Toplam	17.957.495	282.264.511

(*) 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde fon satış gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları zararı	-	119.558
Toplam	-	119.558

22. Finansman gelirleri ve giderleri

a) Finansman gelirleri

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	4.316.805	79.657.700
Vade farkı ve borç para faiz gelirleri	1.750.781	2.812.214
Kur farkı gelirleri	540.338	568.633
Toplam	6.607.924	83.038.547

b) Finansman giderleri

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri	18.040.511	30.033.843
Adat faiz giderleri	8.618.950	12.794.135
Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)	408.025	359.041
Kur farkı giderleri	1.325	189.576
Diğer	634.502	336.737
Toplam	27.703.313	43.713.332

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ege Yapı A.Ş. (1)	229.804.309	7.320.607
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.	9.520.491	10.476.349
Ege Yapı-Safi Adi Ortaklığı (2)	386.607	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.483	22.539
Toplam	239.731.890	17.819.495
Beklenen kredi zararı (-)	(65.090)	(68.830)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	239.666.800	17.750.665

b) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ege Yapı A.Ş. (1)	164.959.540	517.992.391
Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (2)	159.694	25.803.757
Egeyapı Pay Proje Arsa Yatırım A.Ş. (2)	177.984	146.891
Toplam	165.297.218	543.943.039

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (2)	101.211.915	94.415.896
Ege Kabadayı	78.759	86.666
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	3.090	3.400
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	3.090	3.400
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	3.000	3.303
Toplam	101.299.854	94.512.665

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (2)	132.396.597	133.939.844
Hasan İnanç Kabadayı	15.392.963	16.938.416
Ege Kabadayı	-	254.832
Ege Yapı A.Ş. (1)	73.086	59.995
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	27.498
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	24.634
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.418	2.663
Toplam	147.912.439	151.247.882

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri

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

	Müteahhitlik giderleri	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Proje giderleri	Diğer giderler	Daire ofis ve işyeri satış gelirleri	Kira gelirleri
Ege Yapı A.Ş.	302.857.042	9.019.534	727.315	109.031	92.700	5.199.244	205.846	364.945.725	-
Ege Yapı-Safi Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-	26.680
Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	56.066	339.457	-	-	262.593	-	-
Toplam	302.857.042	9.019.534	783.381	448.488	92.700	5.199.244	468.439	364.945.725	26.680

31 Mart 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.	176.824.092	60.525	441.714	105.906	235.677	1.928.123
Toplam	176.824.092	60.525	441.714	105.906	235.677	1.928.123

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla sona eren ara hesap dönemlerinde Şirket'in üst düzey yöneticilere sağladığı ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Çalışanlara sağlanan faydalar	1.177.451	2.955.221
Toplam	1.177.451	2.955.221

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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		
	31 Mart 2026		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	7.459.257	165.947	1.840
2. Dönen varlıklar (1)	7.459.257	165.947	1.840
3. Diğer alacaklar	133.152.300	3.000.000	-
4. Duran varlıklar (3)	133.152.300	3.000.000	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	140.611.557	3.165.947	1.840
6. Ticari borçlar	(14.083)	(317)	-
7. Diğer borçlar	(165.335.444)	(3.725.106)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(165.349.527)	(3.725.423)	-
9. Toplam yükümlülükler (8)	(165.349.527)	(3.725.423)	-
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(24.737.970)	(559.476)	1.840

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2025		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	6.827.469	156.906	2.024
2. Dönen varlıklar (1)	6.827.469	156.906	2.024
3. Diğer alacaklar	141.497.025	3.301.200	-
4. Duran varlıklar (3)	141.497.025	3.301.200	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	148.324.494	3.458.106	2.024
6. Ticari borçlar	(81.248.704)	(1.895.575)	-
7. Diğer borçlar	(175.697.111)	(4.099.106)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(256.945.815)	(5.994.681)	-
9. Toplam yükümlülükler (8)	(256.945.815)	(5.994.681)	-
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(108.621.321)	(2.536.575)	2.024

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	31 Mart 2026	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(2.483.183)	2.483.183
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(2.483.183)	2.483.183
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	9.386	(9.386)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	9.386	(9.386)
Toplam (3+6)	(2.473.797)	2.473.797

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Mart 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(5.114.606)	5.114.606
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(5.114.606)	5.114.606
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	(7.506)	7.506
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(7.506)	7.506
Toplam (3+6)	(5.122.112)	5.122.112

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli kredi bulunmamaktadır (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:

31 Mart 2026	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	727.248.858	335.600.355
31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	727.248.858	330.670.200

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar ve gelir yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Mart 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	204.169	10%	18.681.491	(18.681.491)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	221.755	10%	7.938.836	(7.938.836)
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	193.088	10%	3.900.368	(3.900.368)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.681	10%	9.683.520	(9.683.520)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	826	10%	6.031.292	(6.031.292)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	741	10%	4.432.411	(4.432.411)
Urla Yağcılar arsası	16.468	10%	22.056.968	(22.056.968)
Şile Otel	33.560	10%	33.560.035	(33.560.035)

(*) Şirket'in 31 Mart 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 değerlendirilmesi 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 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Mart 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	223.226	10%	20.425.083	(20.425.083)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	235.420	10%	8.428.027	(8.428.027)
Çamlıyaka Konakları D Blok No:12	247.522	10%	4.999.937	(4.999.937)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	3.190	10%	11.522.716	(11.522.716)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	938	10%	6.848.383	(6.848.383)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	958	10%	5.727.078	(5.727.078)
Urla Yağcılar arsası	18.385	10%	44.569.863	(44.569.863)
Yalova Altınova Arsası	29.044	10%	29.044.569	(29.044.569)

(*) Şirket'in 31 Mart 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 değerlendirilmesi 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)

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Dönem karı/ (zararı)	520.774.798	155.541.344
Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi	200.000.000	193.435.556
Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)	2,60	0,80

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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 - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	444.925.919	(90.565.956)
Stoklar	116.418.791	419.792.748
Peşin ödenmiş giderler	(43.501.785)	9.946.818
Kullanım hakkı varlıkları	894.102	544.525
Ertelenmiş vergi varlığı	-	1.877.119
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	96.524.057	95.988.199
Maddi duran varlıklar	630.314	-
Maddi olmayan duran varlıklar	508.735	-
Ertelenmiş gelirler	470.982.920	(540.266.677)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(11.325.944)	(21.738.102)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(13.927.977)	-
Sermaye enflasyon farkları	(60.484.290)	(57.960.539)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(113.076.584)	(76.258.687)
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	13.316.505	13.344.258
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	345.210	609.323
Geçmiş yıllar karları/zararları	(12.378.135)	63.555.059
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(373.080.405)	12.215.942
Hasılat	(827.128.321)	(3.338.896)
Satışların maliyeti (-)	400.004.244	11.957.846
Pazarlama giderleri (-)	53.812.277	2.005.569
Genel yönetim giderleri (-)	566.373	1.494.808
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(256.183)	(607.112)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	151.077	377.476
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(331.329)	(94.884)
Finansman gelirleri	(191.989)	(1.731.556)
Finansman giderleri (-)	293.446	2.152.691
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	71.845.514	(78.350.014)

28. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	139.297.142	114.288.639
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)	5.906.127.822	7.084.795.745
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	101.299.854	94.512.665
	Diğer varlıklar		1.369.089.386	1.246.266.619
D	Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.515.814.204	8.539.863.668
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	518.880.692	181.074.708
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	14.305.119	12.872.150
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	147.912.439	151.247.882
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.408.811.125	1.888.221.087
	Diğer kaynaklar		4.425.904.829	6.306.447.841
D	Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.515.814.204	8.539.863.668
Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Mart 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)	25.441.378	77.402.803
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	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	335.575.587	330.533.296
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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	31 Mart 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)	%79%	%83%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%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	%36
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0	%1
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%0	%0