

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

**31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla
finansal tablolar ve bağımsız denetçi
raporu**

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız denetçi raporu	1 - 5
Finansal durum tablosu	6 - 7
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	8
Özkaynak değişim tablosu	9
Nakit akış tablosu	10
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	11 -72

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile müşterek faaliyetlerinin 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun **1.1** bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan **1.2** ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<u>İlişkili taraf işlemleri</u> İlişkili taraf işlemleri, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde, Şirket'in ilişkili taraflarıyla süregelen işlemlerinin hacim ve tutar olarak yüksekliği ve farklı niteliklerde gerçekleştirilmesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in ilişkili taraflarıyla yapmış olduğu işlemler incelenmiş, bu işlemlerin niteliklerine dair açıklamalar elde edilmiştir: • Dönem içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin örnekleme yoluyla detay denetim testleri yapılmış ve ilgili dokümanlar, aralarındaki sözleşmeler ve diğer destekleyici belgeler incelenmiştir. • Örneklem yoluyla gerçekleştirilen seçimler doğrultusunda ilişkili taraflardan temin edilen mutabakatlar marifetiyle sene içerisindeki işlemlerden kalan dönem sonu bakiyeleri teyit edilmiştir. • Şirket'in yapmış olduğu işlemlerde adet faiz hesaplamaları incelenmiş, uygulanan faiz oranının makul olup olmadığı kontrol edilmiştir. Ek olarak; adet faiz gelir ve giderlerine ilişkin maddi doğrulama testleri gerçekleştirilmiştir. • Şirket'in ilişkili taraflar ile yapmış olduğu işlemler ile ilgili olarak dipnotlarda yer alan açıklamaların yeterliliği incelenmiştir. İlişkili taraflar ile ilgili detaylar Not 23'te verilmiştir.
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u> Not 2'de ve Not 9'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 961.395.000 TL (31 Aralık 2024: 976.348.545 TL) değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 9'da açıklanmıştır.	Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin değerlendirme raporları ve yöntemleri incelenmiş, bu incelemelere dair aşağıdaki açıklamalar elde edilmiştir. • Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. • Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. • Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu ve açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Kilit Denetim Konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<u>Stoklar</u> 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında, 2.068.340.287 TL tutarında dönen varlıklar içerisinde (31 Aralık 2024: 2.316.355.853 TL), 3.275.916.819 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde (31 Aralık 2024: 1.904.860.127 TL) muhasebeleştirdiği stokları bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Not 2.6'da, ilgili stok tutarları ise Not 8'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; • Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetleri fatura ve hak ediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılmış ve test edilmiştir. • Stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetleri incelenmiş ve tavan aktifleştirme testi yapılmıştır. • Stokların net gerçekleşebilir değerleri, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. • Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. • Yaptığımız denetimde, stoklara ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.
<u>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</u> 2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk lirası) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya devam etmektedir. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk lirasının genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk lirasının satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye Tüketici Fiyat Endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; • Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. • Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. • TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. • Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 2 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
A member firm of Grant Thornton

Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Mart 2026
İstanbul, Türkiye

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		2.853.455.014	3.389.639.611
Nakit ve nakit benzerleri	3	172.342.727	187.800.496
Finansal yatırımlar	4	33.520.205	197.601.319
Ticari alacaklar:			
/ \$	6-23	16.131.102	389.417.101
/ \$	6	103.461.419	103.234.883
Diğer alacaklar:			
/ \$	7-23	85.889.372	111.180
/ \$	7	110.633.141	12.413.289
Stoklar	8	2.068.340.287	2.316.355.853
Peşin ödenmiş giderler	10	135.869.653	121.232.776
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	22.645.409	1.661.251
Diğer dönen varlıklar	14	104.621.699	59.811.463
Duran varlıklar		4.907.235.341	3.433.496.060
Ticari alacaklar:			
/ \$	6	21.225.443	6.465.018
Diğer alacaklar:			
/ \$	7	120.804.390	174.584.934
Stoklar	8	3.275.916.819	1.904.860.127
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	961.395.000	976.348.545
Kullanım hakkı varlıkları	9	17.463.229	12.084.109
Maddi duran varlıklar		6.287.389	839.702
Maddi olmayan duran varlıklar		5.067.178	3.452
Ertelenmiş vergi varlığı	16	-	18.657.522
Diğer duran varlıklar	14	499.075.893	339.652.651
Toplam varlıklar		7.760.690.355	6.823.135.671

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		3.395.526.548	4.788.058.925
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	159.724.604	322.830.179
Ticari borçlar:			
İ / \$	6-23	494.313.921	59.526.810
İ / \$	6	185.907.245	42.180.833
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	3.669.506	5.742.233
Diğer borçlar:			
İ / \$	7-23	137.448.093	199.721.858
İ / \$	7	1.617.642	3.321.049
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	193.368.121	216.071.648
Ertelenmiş gelirler	10	2.183.901.844	3.918.587.963
Kısa vadeli karşılıklar:			
İ / \$			
İ / \$	12	4.569.123	4.949.673
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	31.006.449	15.126.679
Uzun vadeli yükümlülükler		2.649.223.161	1.865.506.573
Uzun vadeli borçlanmalar	5	16.526.630	60.275.744
Ticari borçlar:			
İ / \$	6	189.148.504	202.263.819
Diğer borçlar:			
İ / \$	7	138.742.712	199.929.166
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	121.145.709	-
Ertelenmiş gelirler	10	2.043.462.366	1.400.181.557
Uzun vadeli karşılıklar:			
İ / \$	12	1.472.366	2.856.287
İ / \$	16	138.724.874	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü			
Özkaynaklar		1.715.940.646	169.570.173
Ödenmiş sermaye	15	200.000.000	157.800.000
Sermaye enflasyon farkları	15	402.424.795	392.033.782
Paylara ilişkin primler	15	1.126.237.312	389.976.910
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(132.634.513)	(132.634.513)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
İ / \$		(3.380.263)	(5.904.291)
Geçmiş yıllar zararları		(688.581.995)	(279.497.886)
Net dönem karı/ (zararı)		811.875.310	(352.203.829)
Toplam kaynaklar		7.760.690.355	6.823.135.671

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024
	Dipnot		
Hasılat	17	2.413.587.982	124.296.576
Satışların maliyeti (-)	17	(1.372.827.054)	(70.247.078)
Brüt kar		1.040.760.928	54.049.498
Pazarlama giderleri (-)	18	(180.429.072)	(86.191.119)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(121.423.156)	(160.270.450)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	57.159.603	61.938.401
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(79.014.965)	(55.715.821)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		717.053.338	(186.189.491)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	366.407.094	305.647.200
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(270.881.823)	(53.529.126)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		812.578.609	65.928.583
Finansman gelirleri	22	194.500.703	50.454.424
Finansman giderleri (-)	22	(109.968.414)	(266.401.743)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	27	83.341.010	(9.025.608)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		980.451.908	(159.044.344)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(168.576.598)	(193.159.485)
Dönem vergi (gideri)/ geliri	16	(11.217.902)	13.973.272
Ertelenmiş vergi gideri	16	(157.358.696)	(207.132.757)
Dönem karı/ (zararı)		811.875.310	(352.203.829)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		55.301	(11.040)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	12	79.001	(15.770)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	16	(23.700)	4.730
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		55.301	(11.040)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		811.930.611	(352.214.869)
Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)		4,09	(2,29)

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait özkaynak değişim tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	150.000.000	388.014.650		(132.634.513)	(5.893.251)	(224.308.584)	(55.189.302)	119.989.000
Transferler	-	-	-	-	-	(55.189.302)	55.189.302	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(11.040)	-	(352.203.829)	(352.214.869)
Sermaye artırım	7.800.000	4.019.132	389.976.910	-	-	-	-	401.796.042
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	157.800.000	392.033.782	389.976.910	(132.634.513)	(5.904.291)	(279.497.886)	(352.203.829)	169.570.173

	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	392.033.782	389.976.910	(132.634.513)	(5.904.291)	(279.497.886)	(352.203.829)	169.570.173
Transferler	-	-	-	-	-	(352.203.829)	352.203.829	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	2.524.028	(2.468.727)	811.875.310	811.930.611
Halka arz kapsamında sermaye artırım	42.200.000	10.391.013	736.260.402	-	-	(54.411.553)	-	734.439.862
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	402.424.795	1.126.237.312	(132.634.513)	(3.380.263)	(688.581.995)	811.875.310	1.715.940.646

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(776.838.323)	(425.623.797)
Dönem karı/ (zararı)		811.875.310	(352.203.829)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		74.643.113	34.424.814
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		8.257.014	4.076.114
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6-7	(495.918)	3.536.902
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	1.012.383	3.678.471
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları)/ kayıpları ile ilgili düzeltmeler	9	240.679	(153.892.486)
Dava ve/veya ceza karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	-	(59.556)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer (iptali)/ farkı ile ilgili düzeltmeler	21	(58.782.886)	(98.225.588)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(178.049.929)	(39.755.622)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		115.884.140	223.909.362
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		12.035.596	11.969.316
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	16	168.576.598	193.159.485
Parasal kayıp/ (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		5.965.436	(113.971.584)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.631.154.686)	(100.588.137)
Ticari alacaklar		363.208.445	22.860.738
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		(45.714.415)	98.903.635
Stoklar		(1.153.008.243)	(1.632.367.944)
Peşin ödenmiş giderler		(14.636.877)	(51.352.870)
Ticari borçlar		565.398.208	8.063.459
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		98.442.182	199.791.936
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		(2.072.727)	(4.566.775)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		(163.012.241)	20.341.687
Ertelenmiş gelirler		(1.091.405.310)	1.429.073.487
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(204.233.478)	(149.081.094)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		15.879.770	(42.254.396)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(744.636.263)	(418.367.152)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	-	(1.516.986)
Vergi ödemeleri		(32.202.060)	(5.739.659)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		220.353.592	(58.307.742)
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları		(97.900.523)	(170.159.600)
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri		284.656.673	156.556.201
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(11.404.699)	(915.304)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	-	(43.789.039)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		45.002.141	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		588.348.251	478.009.904
Halka arz kapsamında sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri		734.439.862	-
Sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri		-	401.796.042
Kredilerden elde edilen nakit	5	100.630.775	332.242.702
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(204.371.067)	(53.058.598)
Finansal kiralamaya ilişkin ödemeler		(22.391.578)	(5.612.361)
Alınan faiz	22	178.049.929	39.755.622
Ödenen faiz	5	(136.823.216)	(203.608.476)
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki değişim, net		(61.186.454)	(33.505.027)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(47.321.289)	(84.938.416)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(15.457.769)	(90.860.051)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	187.800.496	278.660.547
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	172.342.727	187.800.496

İlişikte sunulan dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Egeyapı Avrupa" veya "Şirket") (Eski adıyla: Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi) 12 Şubat 2015 tarihinde Kısıklı'da 100.000 TL sermaye ile Hasan İnanc 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	46	50
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	50	50
Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	52	52

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 13 Nisan 2022 tarihinde Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 10 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Egeyapı Avrupa - 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 Aralık 2025 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 2024: %50) ve %54'tür (31 Aralık 2024: %50).

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 19'dur (31 Aralık 2024: 21).

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	63,12	126.240.000	80	126.240.000
Hasan İnanç Kabadayı	6,28	12.560.000	20	31.560.000
Halka açık kısım (*)	30,60	61.200.000	-	-
Ödenmiş sermaye	100	200.000.000	100	157.800.000

(*) Şirket ortaklarından Hasan İnanç Kabadayı, dönem içerisinde Borsa İstanbul'da işlem gören paylardan 922.890 TL nominal tutarda alım gerçekleştirmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla pay oranı %6,74 olarak gerçekleşmiştir.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar

Uygulanan finansal raporlama standartları

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

İlişikteki 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.

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 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	30,86
2005	122,65	7,72	28,65
2006	134,49	9,65	26,13
2007	145,77	8,39	24,11
2008	160,44	10,06	21,90
2009	170,91	6,53	20,56
2010	181,85	6,40	19,32
2011	200,85	10,45	17,50
2012	213,23	6,16	16,48
2013	229,01	7,40	15,34
2014	247,72	8,17	14,18
2015	269,54	8,81	13,04
2016	292,54	8,53	12,01
2017	327,41	11,92	10,73
2018	393,88	20,30	8,92
2019	440,50	11,84	7,98
2020	504,81	14,60	6,96
2021	686,95	36,08	5,12
2022	1.128,45	64,27	3,11
2023	1.859,38	64,77	1,89
2024	2.684,55	44,38	1,31
2025	3.513,87	30,89	1,00

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Mart 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 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler

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

Şirket, müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

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

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

Müşterek faaliyetler	Etkin ortaklık oranı (%)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	%46	%50
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	%50	%50
Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	%52	%52

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Pirimehmetpaşa Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Ege Yapı A.Ş., Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketlerinin ortaklığı ile 27 Ekim 2015 tarihinde kurulmuştur. 3 Ocak 2019 tarihinde MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile birleşmesi sonucunda ortaklık yarı yarıya pay oranı ile iki ortaklı hale gelmiştir. 8 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. İlgili işlem, Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın sermayesi arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 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 Aralık 2025 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 2024: %50) ve %54'tür (31 Aralık 2024: %50).

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler (devamı)

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 13 Nisan 2022 tarihinde Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 20 Nisan 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

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

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

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan 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 17

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

-

- / / / /

/ \$

- / ğ / / / /

\$ /

-

- /\$

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

$\check{g} \text{ } \$$ $\check{g}$ $\check{g} \text{ } /$ $\check{g}$ $\$$

$/$ $/$

$\check{g}$ $\check{g} \text{ } /$ $/$ $/$ $/$

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

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz K GK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

ğ s

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

/ / / / / /

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

/ / / / / / /

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zarar tablolarında muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri – faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

G ğ ğ ğ ş ğ / / /

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan her bir özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

G ğ ğ ğ ş ğ / / / /

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

- yakın bir tarihte satılma amacıyla edinilmişse; veya
- ilk defa finansal tablolara alınma sırasında Şirket'in birlikte yönettiği belirli finansal araçlardan oluşan portföyün bir parçasıysa ve son zamanlarda Şirket'in kısa dönemde kar etme konusunda eğilimi bulunduğu yönünde kanıt bulunmaktaysa; veya
- türev araçsa (finansal teminat sözleşmesi veya tanımlanmış ve etkin korunma aracı olan türev araçlar hariç).

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar başlangıçta gerçeğe uygun değeri üzerine işlem maliyetleri eklenerek ölçülür. Daha sonra gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilip yeniden değerlendirme fonunda birikirler. Özkaynak yatırımlarının elden çıkarılması durumunda, birikmiş olan toplam kazanç veya kayıp birikmiş karlara aktarılır.

/ / /

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

/ ğ \$ ğ

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket, önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket, diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

/ / \$

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

/ / / \$ / / /

Şirket, yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığı sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

İŞİ / / /

Şirket, finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığıında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki spot döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelirleri veya giderleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Stoklar

Stoklar; inşası devam eden ve inşası tamamlanmış daire ve işyerlerinden oluşmaktadır ve net gerçekleştirilebilir değer ya da finansal durum tablosu tarihindeki maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, satış fiyatından stokları hazır hale getirebilmek için yapılan pazarlama ve satış giderleri düşüldükten sonraki değerdir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Stokların satın alma maliyetleri; satın alma fiyatı, ithalat vergileri ve diğer vergiler (işletme tarafından daha sonra vergi idaresinden iade alınabilecekler hariç) ile mamul, malzeme ve hizmetlerin edinimiyle doğrudan ilişkilendirilebilen taşıma, yükleme-boşaltma ve diğer maliyetleri içerir. Ticari iskontolar, indirimler ve diğer benzer kalemler satın alma maliyetleri belirlenirken indirim konusu yapılır.

Maliyetler, sadece stokların mevcut konumuna ve durumuna getirilmesi için katlanıldığı ölçüde stok maliyetine dahil edilir. Dönemde gerçekleşen ve stokların satışa hazır hale gelmesi ile direkt olarak ilişkili olmayan finansman giderleri ve genel yönetim giderleri gerçekleştiği dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde satmak amacıyla üzerinde yapılar inşa edilen veya edilmesi öngörülen arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Stoklar, inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Avanslar

Projelerde inşa edilen yapılarla ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, yapıların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir.

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir.

Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Hasılat (devamı)

Hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

İŞİ

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde proje geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir.

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Projelerden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar ve zararlar yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) altında oluştukları dönemde kar ve zarar tablosuna dahil edilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığına bakılır. Böyle bir belirti varsa ve varlıkların taşıdıkları değer, tahmini gerçekleşecek tutarı aştığı durumlarda, varlık ya da nakit yaratan birimler gerçekleşebilir değerine getirilir.

Gerçekleşebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Kullanımdaki net defter değeri tutarının belirlenmesi için, tahmin edilen gelecek dönem nakit akımları, paranın zaman değerini ve ilgili varlığın risk yapısını ölçen vergi öncesi indirim oranı kullanılarak iskonto edilmektedir. Bağımsız nakit akımı yaratmayan bir varlığın kullanımdaki net defter değeri varlığın dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için belirlenir. Değer düşüklüğü karşılık giderleri kar veya zarar tablosunda kayda alınmaktadır.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine veya üretim miktarlarına göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların itfasında kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar

Faydalı ömür

3 – 15 yıl

Bir maddi duran varlığın taşıdığı değer, geri kazanılabilir değer, maddi duran varlığın kullanımdaki değeri veya varlığın satışı için katlanılacak giderler düşüldükten sonraki net satış fiyatından yüksek olanıdır. Raporlama tarihi itibarıyla varlıkların faydalı ömürleri gözden geçirilmekte, gerektiğinde düzeltilmektedir.

Maddi duran varlık alımlarına ilişkin verilen avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene veya yapılmakta olan yatırımlar hesabına alınana kadar duran varlıklar altındaki peşin ödenmiş giderler hesaplarında takip edilmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine ve üretim miktarlarına göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklarda itfa oranları aşağıda sunulmuştur:

	<u>Faydalı ömür</u>
Haklar	3 – 15 yıl

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Kiralamalar

a) Şirket - kiracı olarak

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Kiralamalar (devamı)

a) Şirket - kiracı olarak (devamı)

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilir.

b) Şirket - kiralayan olarak

/

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Şirket, mevcut sosyal mevzuata uygun olarak, Şirket ile bir yıllık hizmet süresini tamamlayan ve emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle istihdamı sona eren her çalışan için birikmiş tazminat ödemekle yükümlüdür.

Türk yasaları ve sendika anlaşmaları uyarınca, emeklilik veya istemeyerek Şirket'ten ayrılan çalışanlara toplu ödeme yapılmaktadır. Bu tür ödemelerin, 19 No'lu "Türkiye Muhasebe Standardı (revize) Çalışanlara Sağlanan Faydalar" ("TMS 19") uyarınca tanımlanmış emeklilik fayda planının bir parçası olduğu düşünülmektedir.

İlişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan "Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları"yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kullanılan temel varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faiz oranı %	22,50	27,15
Enflasyon oranı %	27,10	24,53

TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), 1 Ocak 2013 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Revize standart uyarınca, çalışan haklarına ilişkin aktüeryal kazanç/ kayıplar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynak çıkışının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı, yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akımlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

Koşullu varlıklar ve borçlar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü raporlama dönemi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

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.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi (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 Resmî 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 dağıtılın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her raporlama dönemi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi merci tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibari ile vergiden istisna olmaması sebebi ile bu dönemler için de ertelenmiş vergi hesaplamış ve finansal tablolarına yansıtmıştır.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 (devamı)

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kar veya zararı etkileyen herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar ise önemlilik derecesine göre notlarda açıklanmaktadır.

Bölümlere göre raporlama

Şirket, tek bir alanda faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında, Şirket yönetiminin, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak sürekli olarak değerlendirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve bilinir hale geldiği dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlarından farklılık gösterebilir.

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü 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. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir.
- c) Şirket, beklenen kredi zararı karşılıklarını ölçerken gelecekteki farklı ekonomik koşullar ve bu koşulların birbirlerini nasıl etkileyeceği konusundaki varsayımlara dayanan makul ve desteklenebilir ileriye dönük bilgiler kullanır. Temerrüt halinde kayıp, temerrüde düşen zararın tahminidir. Teminat ve kredi geliştirmelerinden kaynaklanan nakit akımlarını dikkate alarak borç verenin tahsil etmeyi beklediği alacaklarıyla sözleşmelerdeki nakit akışları arasındaki farka dayanmaktadır. Temerrüt olasılığı beklenen kredi zararlarının ölçülmesinde önemli bir girdidir. Temerrüt olasılığı, belirli bir zaman diliminde temerrüt olasılığının tahminidir; hesaplanması geçmiş verileri, varsayımları ve gelecekteki koşulların beklentilerini içerir.
- d) Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolara yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Değer tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam) (*)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	185.541
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	201.522
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	175.470
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	2.436
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	751
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	674
İzmir Urla Yağcılar arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2025	14.965
Şile Otel	Gelir yaklaşımı	31 Aralık 2025	30.050

(*) Şirket'in 31 Aralık 2025 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 şirketler, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

e) 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.

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

2.8 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	184	-
Bankalar:		
	102.001.937	44.129.202
	6.111.717	8.658.584
	92.813	6.801.335
	64.136.076	128.211.375
Toplam	172.342.727	187.800.496

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

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025
TL	Ocak 2026	%40	40.525.473
TL	Ocak 2026	%40	14.730.668
TL	Ocak 2026	%31	4.600.000
TL	Ocak 2026	%39	1.686.702
TL	Ocak 2026	%35	1.317.422
TL	Ocak 2026	%38	1.144.000
TL	Ocak 2026	%34	131.811
Toplam			64.136.076

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
TL	Ocak 2025	%43	69.338.681
TL	Ocak 2025	%40	27.955.695
TL	Ocak 2025	%9	11.699.573
TL	Ocak 2025	%43	7.722.628
TL	Ocak 2025	%39	7.175.361
TL	Ocak 2025	%40	4.319.437
Toplam			128.211.375

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Finansal yatırımlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kira sertifikası katılım fonu (*)	24.355.205	197.601.319
Hisse senedi (*)	9.165.000	-
Toplam	33.520.205	197.601.319

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 47,19681 TL birim fiyatlı 516.035 adet katılım serbest fonundan (döviz) ve 19,5000 TL birim fiyatlı 470.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 4.099,97347 TL birim fiyatlı 42.022 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (TL) ve 48.213,77905 TL birim fiyatlı 525 adet katılım serbest fonu (döviz)).

5. Finansal borçlanmalar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri:		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	154.015.609	319.315.509
Uzun vadeli banka kredileri	10.537.924	55.500.875
Finansal kiralamalar:		
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	5.708.995	3.514.670
Uzun vadeli finansal kiralamalar	5.988.706	4.774.869
Toplam	176.251.234	383.105.923

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0 - 3 ay	33.563.059	67.279.334
3 - 12 ay	120.452.550	252.036.175
1 - 2 yıl	10.100.098	49.309.127
2 - 3 yıl	437.826	6.191.748
Toplam	164.553.533	374.816.384

Şirket'in finansal kiralamalarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0 - 3 ay	1.446.082	932.714
3 - 12 ay	4.262.913	2.581.956
1- 5 yıl	5.988.706	4.774.869
Toplam	11.697.701	8.289.539

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış	374.816.384	343.298.774
Girişler	100.630.775	332.242.702
Ödenen anapara	(204.371.067)	(53.058.598)
Ödenen faiz	(136.823.216)	(203.608.476)
Faiz tahakkukları	114.504.953	223.590.682
Parasal kazanç ya da kayıp	(84.204.296)	(267.648.700)
Kapanış	164.553.533	374.816.384

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış	8.289.539	15.645.849
Ödenen anapara	(6.071.049)	(3.323.162)
Ödenen faiz	(3.255.523)	(2.289.199)
Faiz tahakkukları	1.379.187	318.680
Parasal kazanç ya da kayıp	11.355.547	(2.062.629)
Kapanış	11.697.701	8.289.539

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri	56.354.712	9.413.096
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	50.107.841	98.928.858
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	16.193.652	392.283.121
Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt	122.656.205	500.625.075
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(3.001.134)	(5.107.071)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	(62.550)	(2.866.020)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	119.592.521	492.651.984

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

a) Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış	7.973.091	9.260.949
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	-	2.871.911
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 20)	(3.100.972)	(960.851)
Parasal kazanç ya da kayıp	(1.808.435)	(3.198.918)
Dönem sonu	3.063.684	7.973.091

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri	21.225.443	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	6.465.018
Uzun vadeli ticari alacaklar	21.225.443	6.465.018

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	494.313.921	59.526.810
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	185.907.245	42.180.833
Toplam	680.221.166	101.707.643

d) Uzun vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	189.148.504	202.263.819
Toplam	189.148.504	202.263.819

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	114.235.194	14.039.131
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	85.889.372	111.180
Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt	200.124.566	14.150.311
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(3.602.053)	(1.625.842)
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	196.522.513	12.524.469

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış	1.625.842	108.665
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	2.605.054	1.625.842
Parasal kazanç ya da kayıp	(628.843)	(108.665)
Kapanış	3.602.053	1.625.842

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar (*)	119.189.572	139.405.640
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.614.818	35.179.294
Toplam	120.804.390	174.584.934

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar, ağırlıklı olarak Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı tarafından kat karşılığı yöntemiyle geliştirilecek olan Hasköy projesi kapsamında arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye verilen 3.000.000 Amerikan doları (118.355.148 TL) (31 Aralık 2024: 138.313.446 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23) (*)	137.448.093	199.721.858
Alınan depozito ve teminatlar	1.541.585	3.181.436
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	76.057	139.613
Toplam	139.065.735	203.042.907

(*) 31 Aralık 2025 ve 2024 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 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	138.742.712	199.929.166
Toplam	138.742.712	199.929.166

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

8. Stoklar

a) Kısa vadeli stoklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari mallar:		
/	28.532.647	87.228.726
Tamamlanan projeler:		
/		23.140.332
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
/	1.558.605.519	472.263.530
		1.733.723.265
Toplam	2.068.340.287	2.316.355.853

(*) 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 251.062.683 TL'dir (31 Aralık 2024: 272.424.365 TL).

(**) Şirket'in Ege Yapı A.Ş.'den satın almış olduğu İstanbul ili Kağıthane ilçesinde yer alan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(***) Modernyaka Projesi İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nde konumlu arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmektedir. Modernyaka Projesi'nin teslimlerine 2025 yılında başlanmış olması sebebiyle kısa vadeli stoklara sınıflandırılmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar (devamı)

b) Uzun vadeli stoklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arsalar: (*)		
ğ /		
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
\$		
(*****)		
Toplam	3.275.916.819	1.904.860.127

- (*) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış projelerin arsaları bulunmaktadır.
- (**) İstanbul ili, Şile İlçesi'nde sahip olunan 163 ada 5 parsel ve 163 ada 6 parsel arsalarından oluşmaktadır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Arslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda Şirket'in ilişkili taraflarından Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Bu kapsamda Şirket, ilgili arsanın 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 29.967.117 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.
- (***) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde sahip olunan arsaların yanı sıra kat karşılığı sözleşmesi yapılan üçüncü kişilere ait arsaların üzerinde proje geliştirilmektedir. Kat karşılığı sözleşmesi, 2 Eylül 2024 tarihinde imzalanan devir protokolü ile Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilgili kat karşılığı sözleşmesine istinaden finansal tablolarda muhasebeleştirilen proje maliyetleri Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda proje maliyeti yer almamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 142.173.830 TL tutar, Şirket'in sahip olduğu arsa maliyetine ilişkindir.
- (****) Urla Kekliktepe Projesi İzmir İli, Urla İlçesi, Kekliktepe Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat paylaşımı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 995.835.030 TL'dir (31 Aralık 2024: 641.775.175 TL).
- (*****) 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 İlbank'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 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıkları

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 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	185.614.576	-	(15.844.576)	-	169.770.000
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	76.590.364	-	(4.445.364)	-	72.145.000
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	45.437.320	-	(9.992.320)	-	35.445.000
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	104.713.600	-	(16.713.600)	-	88.000.000
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	62.235.219	-	(7.425.219)	-	54.810.000
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	52.045.277	-	(11.765.277)	-	40.280.000
Urla Yağcılar arsası (****)	405.032.206	-	(204.587.206)	-	200.445.000
Yalova Altınova arsası (*****)	44.679.983	-	-	(44.679.983)	-
Şile Otel (*****)	-	29.967.117	270.532.883	-	300.500.000
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	976.348.545	29.967.117	(240.679)	(44.679.983)	961.395.000

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

	Açılış	Girişler	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Maliyet:				
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	140.378.840	-	45.235.736	185.614.576
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	60.973.354	-	15.617.010	76.590.364
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	-	14.016.133	31.421.187	45.437.320
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	56.694.168	-	48.019.432	104.713.600
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	19.304.364	-	42.930.855	62.235.219
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	42.754.962	-	9.290.315	52.045.277
Urla Yağcılar arsası (****)	458.561.332	-	(53.529.126)	405.032.206
Yalova Altınova arsası (*****)	-	29.772.906	14.907.077	44.679.983
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	778.667.020	43.789.039	153.892.486	976.348.545

- (*) 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 Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda Şirket'in ilişkili taraflarından Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Bu kapsamda Şirket, ilgili arsanın 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 29.967.117 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 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2025 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerlemeleri gerçekleştiren şirket, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlendirme "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

İlgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden "Çamlıyaka Konakları, F Blok, No: 8", "Çamlıyaka Konakları, F Blok, No: 9" ve "Çamlıyaka Konakları, D Blok, No: 12" den kira geliri elde edilmektedir ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde elde edilen kira geliri 10.209.850 TL'dir (31 Aralık 2024: 6.093.757 TL).

c) Kullanım hakkı varlıkları

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

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet: Ofisler	20.022.908	13.065.006	33.087.914
Birikmiş amortismanlar: Ofisler	(7.938.799)	(7.685.886)	(15.624.685)
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	12.084.109	5.379.120	17.463.229

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet: Ofisler	20.022.908	-	20.022.908
Birikmiş amortismanlar: Ofisler	(3.925.413)	(4.013.386)	(7.938.799)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	16.097.495	(4.013.386)	12.084.109

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	132.730.069	109.379.472
Gelecek aylara ait giderler	2.815.183	11.345.540
Personel ve iş avansları	324.401	507.764
Toplam	135.869.653	121.232.776

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Projelerden alınan avanslar (*)	2.183.901.844	3.918.587.963
Toplam	2.183.901.844	3.918.587.963

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

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Projelerden alınan avanslar (*)	2.043.462.366	1.400.181.557
Toplam	2.043.462.366	1.400.181.557

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 367.359.880 TL'dir (31 Aralık 2024: 767.818.212 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler (*)	193.368.121	216.071.648
Toplam	193.368.121	216.071.648

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

b) Uzun vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	121.145.709	-
Toplam	121.145.709	-

(*) 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 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	2.836.169	4.687.815
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	833.337	1.054.418
Toplam	3.669.506	5.742.233

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar:		
İş	4.569.123	4.949.673
Uzun vadeli karşılıklar:		
İ	1.472.366	2.856.287
Toplam	6.041.489	7.805.960

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar (devamı)

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

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Açılış	4.949.673	5.723.482
Hak edilen/ (ödenen), net	1.716.913	2.315.787
Parasal kazanç ya da kayıp	(2.097.463)	(3.089.596)
Dönem sonu	4.569.123	4.949.673

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 53.920 TL (31 Aralık 2024: 54.750 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yükümlülüklerin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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 Aralık 2025 tarihli hesaplama için sabit iskonto oranı kullanılmıştır. Uzun vadeli enflasyon tahminleri için de iskonto oranı tahminleri ile uyumlu bir yaklaşım benimsenmiş sabit enflasyon oranı kullanılmıştır.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış	2.856.287	4.299.712
Hizmet maliyeti	318.903	514.093
Faiz maliyeti (Not 22)	295.821	848.591
Ödenen kıdem tazminatı (-)	-	(1.516.986)
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	(79.001)	15.770
Çıkış (-)	(1.319.254)	-
Parasal kazanç ya da kayıp	(600.390)	(1.304.893)
Dönem sonu	1.472.366	2.856.287

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	98.461.023	54.059.204
Diğer dönen varlıklar	6.160.676	5.752.259
Toplam	104.621.699	59.811.463

b) Diğer duran varlıklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV (*)	499.075.893	339.652.651
Toplam	499.075.893	339.652.651

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	30.989.691	15.113.334
Ödenecek diğer yükümlülükler	16.758	13.345
Toplam	31.006.449	15.126.679

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	63,12	126.240.000	80,00	126.240.000
Hasan İnanc Kabadayı	6,28	12.560.000	20,00	31.560.000
Halka açık kısım (*)	30,60	61.200.000	-	-
Ödenmiş sermaye	100	200.000.000	100	157.800.000
Sermaye düzeltme farkları (**)		402.424.795		392.033.782
Toplam sermaye		602.424.795		549.833.782

(*) Şirket ortaklarından Hasan İnanc Kabadayı, dönem içerisinde Borsa İstanbul'da işlem gören paylardan 922.890 TL nominal tutarda alım gerçekleştirmiştir ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla pay oranı %6,74 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

Şirket hissedarları Şirket sermayesini arttırmaya yönelik gerekli kaynakları tedarik ederek, 5 Eylül 2024 tarihinde Şirket hesaplarına toplamda 265.200.000 TL tutarında nakit ödeme gerçekleştirmiştir. Sermaye arttırımı 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 artırılmış 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 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye (devamı)

Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

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

	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar (*)	TMS/IFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
31 Aralık 2025			
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
31 Aralık 2024			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	496.221.344	549.833.782	53.612.438
Paylara ilişkin primler	362.380.120	389.976.910	27.596.790

(*) 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 sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrafta 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 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır. 2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek kurumlar vergisi:		
Kurumlar vergisi karşılığı	11.217.902	(13.973.272)
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(33.863.311)	12.312.021
Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)	(22.645.409)	(1.661.251)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 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 muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

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

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

	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	786.943.300	(236.082.990)	777.205.587	(233.161.676)
Kullanım hakkı varlıkları	14.288.840	(4.286.652)	12.084.110	(3.625.233)
Ticari ve diğer alacaklar	35.274.953	(10.582.486)	(10.726.321)	3.217.896
Finansal borçlar	(1.026.088)	307.826	(24.147.964)	7.244.389
Stoklar	913.165.697	(273.949.709)	234.968.536	(70.490.561)
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	(4.569.123)	1.370.737	(4.949.672)	1.484.902
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(1.472.366)	441.710	(2.856.286)	856.886
Peşin ödenmiş giderler	79.077.057	(23.723.117)	66.980.569	(20.094.171)
Ertelenmiş gelirler	(1.077.072.671)	323.121.801	(1.029.765.519)	308.929.656
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(54.826.974)	16.448.092	(29.724.399)	8.917.320
Gider tahakkukları	(173.341.159)	52.002.348	-	-
Diğer	(54.025.190)	16.207.566	(51.260.383)	15.378.114
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(138.724.874)		18.657.522

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde vergi karşılığı mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Vergi karşılığı mutabakatı:		
Vergi öncesi (zarar)/ kar	980.451.908	(159.044.344)
	%30	%30
Vergi etkisi:	(294.135.572)	47.713.303
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve istisnalar	72.805.018	(1.236.148)
Vergi oranı değişikliği etkisi	-	15.052.371
Vergiden istisna edilen cari yıl vergi zararı	-	(252.218.591)
Parasal kazanç ya da kayıp	52.753.956	(2.470.420)
Kar veya zarar tablosundaki vergi (gideri)/ geliri	(168.576.598)	(193.159.485)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Açılış	18.657.522	225.785.549
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(157.358.696)	(207.132.757)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(23.700)	4.730
Dönem sonu	(138.724.874)	18.657.522

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	2.403.378.132	118.202.819
Kira gelirleri	10.209.850	6.093.757
Hasılat	2.413.587.982	124.296.576
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(1.372.827.054)	(70.247.078)
Brüt kar	1.040.760.928	54.049.498

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satış komisyonu giderleri	113.593.916	22.456.610
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	53.007.761	47.436.695
Vergi, resim ve harç giderleri	6.062.119	4.514.942
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	4.313.998	1.976.654
Diğer	3.451.278	9.806.218
Toplam	180.429.072	86.191.119

19. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	57.640.456	68.246.724
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	21.458.632	39.622.967
Vergi, resim ve harç giderleri	19.871.731	12.418.782
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.572.015	9.801.025
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	2.311.821	6.208.828
Aidat giderleri	1.967.281	1.396.025
Genel ofis giderleri	1.533.101	209.895
Bakım ve onarım giderleri	223.808	6.869.432
Diğer	12.844.311	15.496.772
Toplam	121.423.156	160.270.450

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*)	35.109.624	42.101.879
Yansıtma gelirleri	10.749.796	8.827.308
Konusu kalmayan karşılıklar	6.089.671	1.020.407
Diğer	5.210.512	9.988.807
Toplam	57.159.603	61.938.401

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 25.813.020 TL (31 Aralık 2024: 26.974.807 TL) tutarındaki kısmı Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye Amerikan doları bazında verilen nakit teminatın değerlemesinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*)	59.442.719	47.391.956
Reeskont giderleri	15.103.192	-
Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)	2.605.054	4.497.753
Tamamlanmış proje maliyetleri	-	2.708.724
Diğer	1.864.000	1.117.388
Toplam	79.014.965	55.715.821

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde kur farkı giderlerinin 37.848.615 TL (31 Aralık 2024: 38.944.123 TL) tutarındaki kısmı Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın finansman amacıyla aldığı diğer borçların değerlemesinden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9)	270.532.883	207.421.612
Menkul kıymet satış karları ^(*)	58.782.886	98.225.588
Adi ortaklık hisse satış gelirleri	37.091.325	-
Toplam	366.407.094	305.647.200

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

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışları (Not 9)	270.773.562	53.529.126
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları zararı	108.261	-
Toplam	270.881.823	53.529.126

22. Finansman gelirleri ve giderleri

a) Finansman gelirleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	178.049.929	39.755.622
Vade farkı ve borç para faiz gelirleri	15.354.180	6.509.912
Kur farkı gelirleri	1.096.594	4.188.890
Toplam	194.500.703	50.454.424

b) Finansman giderleri

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri	76.972.692	200.815.374
Adat faiz giderleri	30.385.752	61.891.548
Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)	295.821	848.591
Kur farkı giderleri	224.851	918.796
Diğer	2.089.298	1.927.434
Toplam	109.968.414	266.401.743

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar

i) İlişkili taraf bakiyeleri

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.	9.520.491	12.461.561
Ege Yapı A.Ş. (1) ^(*)	6.652.678	379.794.751
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.483	26.809
Toplam	16.193.652	392.283.121
Beklenen kredi zararı (-)	(62.550)	(2.866.020)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	16.131.102	389.417.101

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

b) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	470.730.999	59.526.810
Egeyapı Kapasite Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (2)	23.449.434	-
Egeyapı Pay Proje Arsa Yatırım A.Ş. (2)	133.488	-
Toplam	494.313.921	59.526.810

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (2)	85.801.433	-
Ege Kabadayı	78.759	103.090
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	3.090	4.045
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	3.090	4.045
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	3.000	-
Toplam	85.889.372	111.180

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar (devamı)

i) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

d) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (2)	121.719.233	152.869.666
Hasan İnanç Kabadayı	15.392.963	59.117
Ege Kabadayı	231.581	248.943
Ege Yapı A.Ş. (1)	54.521	46.478.953
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	32.709
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	29.302
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.420	3.168
Toplam	137.448.093	199.721.858

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhitlik giderleri	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Genel ofis giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Proje giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	1.369.263.845	5.956.227	4.711.577	357.601	350.691	819.661	4.068.210	3.467.092
Toplam	1.369.263.845	5.956.227	4.711.577	357.601	350.691	819.661	4.068.210	3.467.092

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Müteahhitlik giderleri	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Finansman giderleri	Genel ofis giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Diğer giderler	Diğer gelirler
Ege Yapı A.Ş.	897.508.929	28.776.381	2.732.571	3.631.233	6.835.582	398.495	1.330.563	1.246.990	40.429
Toplam	897.508.929	28.776.381	2.732.571	3.631.233	6.835.582	398.495	1.330.563	1.246.990	40.429

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri (devamı)

ğ

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar	11.007.391	12.062.284
Toplam	11.007.391	12.062.284

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Sermaye risk yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

Şirket sermaye yapısının takibi kapsamında net finansal borç/yatırılan sermaye oranını kullanmaktadır. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin (bloke mevduat hariç) toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle; yatırılan sermaye ise net finansal borç tutarına özkaynak tutarının eklenmesiyle hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla net finansal borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlar	176.251.234	383.105.923
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(172.342.727)	(187.800.496)
Net finansal borç/ (nakit)	3.908.507	195.305.427
Özkaynaklar	1.715.940.646	169.570.173
Yatırılan sermaye	1.719.849.153	364.875.600
Net finansal borç/ yatırılan sermaye oranı	0,0023	0,54

b) Finansal risk faktörleri

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

b.1) Kredi risk yönetimi

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Cari dönem (31 Aralık 2025)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	16.131.102	124.686.862	85.889.372	231.437.531	172.342.543
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.131.102	124.686.862	85.889.372	231.437.531	172.342.543
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	62.550	3.001.134	-	3.602.053	-
Değer düşüklüğü (-)	(62.550)	(3.001.134)	-	(3.602.053)	-
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi risk yönetimi (devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Önceki dönem (31 Aralık 2024)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	389.417.101	109.699.901	111.180	186.998.223	187.800.496
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	389.417.101	109.699.901	111.180	186.998.223	187.800.496
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	2.866.020	5.107.071	-	1.625.842	
Değer düşüklüğü (-)	(2.866.020)	(5.107.071)	-	(1.625.842)	
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Aşağıdaki tablolar, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler 31 Aralık 2025	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	164.553.533	239.538.505	36.967.892	181.781.484	20.789.129
Finansal kiralamalar	11.697.701	15.480.435	1.867.723	5.783.170	7.829.542
Ticari borçlar	869.369.670	869.369.670	680.221.166	-	189.148.504
Diğer borçlar	277.808.447	277.808.447	-	139.065.735	138.742.712
Toplam yükümlülük	1.323.429.351	1.402.197.057	719.056.781	326.630.389	356.509.887

Sözleşme uyarınca vadeler 31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	374.816.384	571.110.268	84.569.205	352.378.610	134.162.453
Finansal kiralamalar	8.289.539	10.610.154	1.238.741	3.716.224	5.655.189
Ticari borçlar	303.971.462	303.971.462	101.707.643	-	202.263.819
Diğer borçlar	402.972.073	402.972.073	-	203.042.907	199.929.166
Toplam yükümlülük	1.090.049.458	1.288.663.957	187.515.589	559.137.741	542.010.627

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) 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.

b.3.1) 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 Aralık 2025		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	6.204.569	142.590	1.840
2. Dönen varlıklar (1)	6.204.569	142.590	1.840
3. Diğer alacaklar	128.586.900	3.000.000	-
4. Duran varlıklar (3)	128.586.900	3.000.000	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	134.791.469	3.142.590	1.840
6. Ticari borçlar	(73.835.627)	(1.722.624)	-
7. Diğer borçlar	(159.666.568)	(3.725.105)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(233.502.195)	(5.447.729)	-
9. Toplam yükümlülükler (8)	(233.502.195)	(5.447.729)	-
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(98.710.726)	(2.305.139)	1.840

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2024		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	15.459.943	187.804	141.419
2. Dönen varlıklar (1)	15.459.943	187.804	141.419
3. Diğer alacaklar	143.523.994	3.000.000	108.342
4. Duran varlıklar (3)	143.523.994	3.000.000	108.342
5. Toplam varlıklar (2+4)	158.983.937	3.187.804	249.761
6. Ticari borçlar	-	-	-
7. Diğer borçlar	(200.002.810)	(4.338.034)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(200.002.810)	(4.338.034)	-
9. Toplam yükümlülükler (8)	(200.002.810)	(4.338.034)	-
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(41.018.873)	(1.150.230)	249.761

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa risk yönetimi (devamı)

b.3.1) 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 Aralık 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(9.880.356)	9.880.356
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(9.880.356)	9.880.356
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	9.283	(9.283)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	9.283	(9.283)
Toplam (3+6)	(9.871.073)	9.871.073

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(5.303.076)	5.303.076
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(5.303.076)	5.303.076
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	1.201.189	(1.201.189)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	1.201.189	(1.201.189)
Toplam (3+6)	(4.101.887)	4.101.887

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	660.895.000	300.500.000
31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	976.348.545	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar ve gelir yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 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	185.541	%10	16.977.000	(16.977.000)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	201.522	%10	7.214.500	(7.214.500)
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	175.470	%10	3.544.500	(3.544.500)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.436	%10	8.800.000	(8.800.000)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	751	%10	5.481.000	(5.481.000)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	674	%10	4.028.000	(4.028.000)
Urla Yağcılar arsası	14.965	%10	20.044.500	(20.044.500)
Şile Otel	30.050	%10	30.050.000	(30.050.000)

(*) Şirket'in 31 Aralık 2025 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 şirketler, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlendirme "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Emsal m ² değeri (*)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No:8	202.857	%10	18.561.458	(18.561.458)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	213.940	%10	7.659.036	(7.659.036)
Çamlıyaka Konakları D Blok No:12	224.937	%10	4.543.732	(4.543.732)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.899	%10	10.471.360	(10.471.360)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	853	%10	6.223.522	(6.223.522)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	871	%10	5.204.528	(5.204.528)
Urla Yağcılar arsası	16.708	%10	40.503.221	(40.503.221)
Yalova Altınova Arsası	1.520	%10	4.467.998	(4.467.998)

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2023 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerlemeyi gerçekleştiren şirket, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlendirme "pazar yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

26. Pay başına kazanç/ (kayıp)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem karı/ (zararı)	811.875.310	(352.203.829)
Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi	198.381.370	153.985.246
Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)	4,09	(2,29)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bağımsız denetim ücreti	4.800.000	2.617.840
Toplam	4.800.000	2.617.840

28. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)'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 Aralık 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	771.691.877
Stoklar	950.119.305
Peşin ödenmiş giderler	(78.292.301)
Kullanım hakkı varlıkları	1.790.227
Ertelenmiş vergi varlığı	5.579.342
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	220.065.136
Maddi duran varlıklar	802.554
Maddi olmayan duran varlıklar	380.251
Ertelenmiş gelirler	(100.755.901)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(32.117.871)
Sermaye enflasyon farkları	(140.157.698)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(237.499.386)
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	31.303.253
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	1.386.065
Geçmiş yıllar karları/zararları	149.088.901
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(688.350.867)
Hasılat	(925.053.150)
Satışların maliyeti (-)	202.426.103
Pazarlama giderleri (-)	29.368.003
Genel yönetim giderleri (-)	12.779.460
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.667.374
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	4.875.512
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(7.044.740)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	1.558.319
Finansman gelirleri	(24.071.708)
Finansman giderleri (-)	13.143.960
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	83.341.010

29. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	103.860.995	341.272.613
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	6.438.382.175	5.306.943.997
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	85.889.372	111.180
	Diğer varlıklar		1.132.557.813	1.174.807.881
D	Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.760.690.355	6.823.135.671
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	164.553.533	374.816.384
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	11.697.701	8.289.539
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	137.448.093	199.721.858
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.715.940.646	169.570.173
	Diğer kaynaklar		5.731.050.382	6.070.737.717
D	Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.760.690.355	6.823.135.671

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	70.340.606	143.671.294
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	300.375.587	320.090.610
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 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%83	%78
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%5
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%36	%532
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%2
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%0	%0