

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

**31 Aralık 2024 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 -73

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 2024 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 2024 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 *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("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 2024 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 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 745.919.189 TL (31 Aralık 2023: 594.892.751 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 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında, 1.769.669.539 TL tutarında dönen varlıklar içerisinde (31 Aralık 2023: 304.789.584 TL), 1.455.291.482 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde (31 Aralık 2023: 1.673.060.885 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 yansıtmayı 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 iletmış 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 2024 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.

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

3 Mart 2025
İstanbul, Türkiye

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		2.589.646.129	1.111.453.374
Nakit ve nakit benzerleri	3	143.477.444	212.893.490
Finansal yatırımlar	4	150.965.161	125.029.905
Ticari alacaklar:			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-23	297.510.238	243.431.323
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	78.870.277	144.053.239
Diğer alacaklar:			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-23	84.940	712.092
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	9.483.612	23.054.611
Stoklar	8	1.769.669.539	304.789.584
Peşin ödenmiş giderler	10	92.620.463	52.951.711
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	1.269.177	-
Diğer dönen varlıklar	14	45.695.278	4.537.419
Duran varlıklar		2.627.146.263	2.801.913.678
Ticari alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.939.200	10.316.588
Diğer alacaklar:			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-23	-	5.823.764
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	133.380.905	143.842.590
Stoklar	8	1.455.291.482	1.673.060.885
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	745.919.189	594.892.751
Kullanım hakkı varlıkları	9	9.232.122	12.298.303
Maddi duran varlıklar		641.523	500.669
Maddi olmayan duran varlıklar		2.637	10.124
Peşin ödenmiş giderler	10	-	435.743
Ertelenmiş vergi varlığı	16	18.248.441	173.979.899
Diğer duran varlıklar	14	259.490.764	186.752.362
Toplam varlıklar		5.216.792.392	3.913.367.052

İlişikte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tabloları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2024 3.658.022.588	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2023 851.044.756
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	246.638.587	253.161.287
Ticari borçlar:			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	45.477.806	49.612
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	32.225.677	16.670.766
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	4.387.001	7.875.965
Diğer borçlar:			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	35.794.542	24.976.181
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	119.327.931	59.255.147
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	165.076.283	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	-	13.791.278
Ertelenmiş gelirler	10	2.993.756.657	426.995.605
Kısa vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	3.781.494	4.372.675
Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	-	57.752
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	11.556.610	43.838.488
Uzun vadeli yükümlülükler		1.429.220.120	2.970.652.064
Uzun vadeli borçlanmalar	5	46.049.983	21.068.324
Ticari borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	154.527.258	209.349.972
Diğer borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	152.743.610	178.341.070
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	-	12.437.515
Ertelenmiş gelirler	10	1.069.722.792	2.544.687.946
Uzun vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	2.182.171	3.284.931
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	3.994.306	1.482.306
Özkaynaklar		129.549.684	91.670.232
Ödenmiş sermaye	15	157.800.000	150.000.000
Sermaye enflasyon farkları	15	262.266.759	261.037.076
Paylara ilişkin primler	15	297.937.926	-
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(101.331.260)	(101.331.260)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.510.811)	(4.502.377)
Geçmiş yıllar zararları		(213.533.207)	(171.369.208)
Net dönem zararı		(269.079.723)	(42.163.999)
Toplam kaynaklar		5.216.792.392	3.913.367.052

İlişte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hasılat	17	90.305.610	325.137.324
Satışların maliyeti (-)	17	(53.667.969)	(202.658.990)
Brüt kar		36.637.641	122.478.334
Pazarlama giderleri (-)	18	(65.849.035)	(106.085.987)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(122.444.802)	(139.534.500)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	51.975.795	86.142.453
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(42.566.254)	(132.811.106)
Esas faaliyet zararı		(142.246.655)	(169.810.806)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	233.510.986	408.265.746
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(40.895.644)	(33.610.578)
Finansman (giderleri)/ gelirleri öncesi faaliyet karı		50.368.687	204.844.362
Finansman gelirleri	22	38.546.606	79.239.991
Finansman giderleri (-)	22	(203.527.903)	(114.405.271)
Net parasal pozisyon kayıpları	28	(6.895.462)	(340.456.925)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(121.508.072)	(170.777.843)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		(147.571.651)	128.613.844
Dönem vergi geliri/ (gideri)	16	10.675.421	(23.104.674)
Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	16	(158.247.072)	151.718.518
Dönem zararı		(269.079.723)	(42.163.999)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(8.434)	(3.510.271)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(12.048)	(4.680.359)
Ertelenmiş vergi geliri	16	3.614	1.170.088
Diğer kapsamlı gider		(8.434)	(3.510.271)
Toplam kapsamlı gider		(269.088.157)	(45.674.270)
Pay başına kayıp (TL)		(1,75)	(0,29)

İlişte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait özkaynak değişim tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri ^(*)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	75.000.000	168.737.911	(1.190)	(992.106)	(184.681.916)	157.550.532	215.613.231
Transferler	-	-	-	-	157.550.532	(157.550.532)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	(3.510.271)	-	(42.163.999)	(45.674.270)
Sermaye artırımını	75.000.000	92.299.165	-	-	-	-	167.299.165
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri ^(*)	-	-	(101.330.070)	-	-	-	(101.330.070)
Müşterek faaliyet kâr payı dağıtımı ^(**)	-	-	-	-	(144.237.824)	-	(144.237.824)
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	150.000.000	261.037.076	(101.331.260)	(4.502.377)	(171.369.208)	(42.163.999)	91.670.232

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri ^(*)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	150.000.000	261.037.076		(101.331.260)	(4.502.377)	(171.369.208)	(42.163.999)	91.670.232
Transferler	-	-	-	-	-	(42.163.999)	42.163.999	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(8.434)	-	(269.079.723)	(269.088.157)
Sermaye artırımını	7.800.000	1.229.683	297.937.926	-	-	-	-	306.967.609
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	157.800.000	262.266.759	297.937.926	(101.331.260)	(4.510.811)	(213.533.207)	(269.079.723)	129.549.684

(*) Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı ve Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın hisse alımları Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile ilgili şirketlerin sermayeleri arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir.

(**) Müşterek faaliyet kar payı dağıtımı, Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı ve Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın, önceki ortak Ege Yapı A.Ş.'ye satın alım tarihine kadar önceki yıl karlarından dağıttığı kar payından oluşmaktadır.

İlişikte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(325.171.741)	(40.315.622)
Dönem zararı		(269.079.723)	(42.163.999)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		26.300.168	(393.381.821)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		3.114.105	3.111.552
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6-7	2.702.153	3.443.804
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	2.810.310	5.393.245
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(117.572.109)	(298.398.287)
Dava ve/veya ceza karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(45.500)	(49.584)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer (iptali)/ farkı ile ilgili düzeltmeler	21	(75.043.233)	(76.258.577)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(30.372.843)	(30.202.894)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	171.064.207	79.577.625
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		9.144.421	25.755.895
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler	16	147.571.651	(128.613.844)
Parasal kayıp/ (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(87.072.994)	22.859.244
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(76.848.192)	412.312.038
Ticari alacaklar		17.465.344	(33.762.319)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		75.561.253	35.989.762
Stoklar		(1.247.110.552)	(1.282.748.634)
Peşin ödenmiş giderler		(39.233.009)	195.776.080
Ticari borçlar		6.160.391	143.155.320
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		152.638.768	12.437.515
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		(3.488.964)	6.216.882
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		15.540.818	(49.369.195)
Ertelenmiş gelirler		1.091.795.898	1.439.436.810
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(113.896.261)	(93.677.474)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		(32.281.878)	38.857.291
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(319.627.747)	(23.233.782)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(1.158.960)	(1.705.855)
Vergi ödemeleri		(4.385.034)	(15.375.985)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(44.546.453)	(242.541.605)
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları		(130.000.000)	(130.417.496)
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri		119.607.158	66.693.056
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(699.282)	(691.073)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(33.454.329)	(76.796.022)
Hisse alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(101.330.070)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		365.194.132	320.895.692
Sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri		306.967.609	167.299.165
Kredilerden elde edilen nakit	5	253.829.647	276.943.455
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(40.536.166)	(50.285.678)
Finansal kiralamaya ilişkin ödemeler	5	(4.287.780)	(5.301.199)
Alınan faiz	22	30.372.843	30.202.894
Ödenen faiz	5	(155.554.561)	(17.366.566)
İlişkili taraflara diğer alacak/ borçlardaki değişim, net		-	67.134.667
İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlardaki değişim, net		(25.597.460)	(3.493.222)
Müşterek faaliyet (kar)/ zarar payı dağıtımı		-	(144.237.824)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		(4.524.062)	38.038.465
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	212.893.490	300.601.915
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(64.891.984)	(125.746.890)
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	143.477.444	212.893.490

İlişikte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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.

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 2024	31 Aralık 2023
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	50	50
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	50	50
Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	52	52

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

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

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 21'dir (31 Aralık 2023: 80).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	80	126.240.000	80	120.000.000
Hasan İnanc Kabadayı	20	31.560.000	20	30.000.000
Ödenmiş sermaye	100	157.800.000	100	150.000.000

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi nominal değeri 1 Türk lirası olan 157.800.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 150.000.000 adet hisse).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca 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'in, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 269.079.723 TL net zararı bulunmakta (31 Aralık 2023: 42.163.999 TL zarar) ve aynı tarih itibarıyla özkaynakları 129.549.684 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 91.670.232 TL). Şirket'in satış kabiliyeti yüksek olan geliştirmekte olduğu konut projeleri, stoklar içerisinde maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiş olup; gerçeğe uygun değeri maliyet bedelinin oldukça üzerinde olan arsaları bulunmaktadır. Şirket, yapımı tamamlanan konutlarının satışlarından kısa dönemde elde edeceği nakit ile özkaynaklarını güçlendirmeyi öngörmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkları, kısa vadeli yükümlülüklerinin 1.068.376.459 TL altındadır (31 Aralık 2023: 260.408.618 TL üzerinde). Şirket halka arz sürecinde özkaynaklarını güçlendirmek amacıyla 265.200.000 TL tutarında bir sermaye artışını 27 Haziran 2024 tarihinde gerçekleştirmiştir.

Dolayısıyla, finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlama, Şirket'in olağan iş süreci içerisinde varlıklarını gerçekleştireceği ve yükümlülüklerini yerine getireceğini varsaymaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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

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 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	23,58
2005	122,65	7,72	21,89
2006	134,49	9,65	19,96
2007	145,77	8,39	18,42
2008	160,44	10,06	16,73
2009	170,91	6,53	15,71
2010	181,85	6,40	14,76
2011	200,85	10,45	13,37
2012	213,23	6,16	12,59
2013	229,01	7,40	11,72
2014	247,72	8,17	10,84
2015	269,54	8,81	9,96
2016	292,54	8,53	9,18
2017	327,41	11,92	8,20
2018	393,88	20,30	6,82
2019	440,50	11,84	6,09
2020	504,81	14,60	5,32
2021	686,95	36,08	3,91
2022	1.128,45	64,27	2,38
2023	1.859,38	64,77	1,44
2024	2.684,55	44,38	1,00

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 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 2024 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 denkleğinden elde edilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 3 Mart 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024	31 Aralık 2023
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	50	50
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	50	50
Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	52	52

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı

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

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. Bu kapsamda; Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın alımıyla birlikte 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

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

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

Kamu Gözetimi Kurumu'nun 21 Temmuz 2013 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerinin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, "Hakların Birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda; Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın alımıyla birlikte 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tabloları ve 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Açıklamalar: Tedarikçi finansmanı anlaşmaları</i>

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

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları</i>
TFRS 17	<i>Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı</i>
TMS 21	<i>Takas Edilebilirliğin Bulunmaması</i>

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

iii) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

TMS 12 (Değişiklikler)

Uluslararası Vergi Reformu - İkinci Sütun Modeli Kuralları

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

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

UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)
UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin
Yıllık İyileştirmeler
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

*11. Değişiklik
Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu
Edinen Sözleşmeler
Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
Standardı
Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan
Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı*

UFRS 18

UFRS 19

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

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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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)

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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.

(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.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (devamı)

(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 ölçülmür.

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.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

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.

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 değerlendirilme fonunda birikirler. Özkaynak yatırımlarının elden çıkarılması durumunda, birikmiş olan toplam kazanç veya kayıp birikmiş karlara aktarılır.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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 ve muhasebeleştirilmesi

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.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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)

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:

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) 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.
- c) 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.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket, finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, 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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 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.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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 gelirin 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.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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 gelirin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde ve bir gayrimenkule dair elde edilen gelir hasılat olarak muhasebeleştirildiğinde, bu gayrimenkule dair hasılatın arsa sahipleri payına düşen kısım da satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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

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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 - kiralyan olarak

Faaliyet kiralaması

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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kullanılan temel varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faiz oranı %	27,15	22
Enflasyon oranı %	24,53	18

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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 dağıtılın 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 dağıtılsın 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 yasalaşmış 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 itibarı 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 artırabilmektedirler. 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Değer tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam) ^(*)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	154.981
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	163.447
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	171.849
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	2.215
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	651
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	665
İzmir Urla Yağcılar arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	12.765
Yalova Altınova Arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	1.161

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından 2024 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerlemeyi gerçekleştiren şirketler, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlendirme "pazar 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar:		
- Vadesiz mevduat		
- TL	33.714.208	138.870.362
- USD	6.615.060	15.136.120
- Avro	5.196.143	17.835.233
- Vadeli mevduat		
- TL	97.952.033	41.047.358
Diğer hazır değerler (*)	-	4.417
Toplam	143.477.444	212.893.490

(*) 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer hazır değerler, Şirket'in ve Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın altın hesabından oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
TL	Ocak 2025	%40	3.300.000
TL	Ocak 2025	%43	5.900.000
TL	Ocak 2025	%39	5.481.894
TL	Ocak 2025	%40	21.357.833
TL	Ocak 2025	%9	8.938.341
TL	Ocak 2025	%43	52.973.965
Toplam			97.952.033

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	%9	39.541.123
TL	Ocak 2024	%40	1.506.235
Toplam			41.047.358

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Finansal yatırımlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Katılım serbest fonu (*)	150.965.161	125.029.905
Toplam	150.965.161	125.029.905

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 3.132,33311 TL birim fiyatlı 42.022 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (TL) ve 36.834,77905 TL birim fiyatlı 525 adet katılım serbest fonundan (döviz) oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 44,26054 TL birim fiyatlı 2.824.862 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (döviz)).

5. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka kredileri:		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	243.953.419	249.622.910
Uzun vadeli banka kredileri	42.402.037	12.653.449
Finansal kiralamalar:		
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	2.685.168	3.538.377
Uzun vadeli finansal kiralamalar	3.647.946	8.414.875
Toplam	292.688.570	274.229.611

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0 - 3 ay	51.400.646	61.057.068
3 - 12 ay	192.552.773	188.565.842
1 - 2 yıl	37.671.612	12.653.449
2 - 3 yıl	4.730.425	-
Toplam	286.355.456	262.276.359

Şirket'in finansal kiralamalarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0 - 3 ay	712.583	948.096
3 - 12 ay	1.972.585	2.590.281
1 - 5 yıl	3.647.946	8.414.875
Toplam	6.333.114	11.953.252

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Açılış	262.276.359	110.854.512
Girişler	253.829.647	271.335.786
Ödenen anapara	(40.536.166)	(50.285.678)
Ödenen faiz	(155.554.561)	(17.366.566)
Faiz gideri	170.820.739	75.323.431
Parasal kazanç ya da kayıp	(204.480.562)	(127.585.126)
Kapanış	286.355.456	262.276.359

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde finansal kiralama hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Açılış	11.953.252	15.297.274
Girişler	-	5.607.669
Ödenen anapara	(2.538.858)	(2.444.314)
Ödenen faiz	(1.748.922)	(2.856.885)
Faiz gideri	243.468	4.254.194
Parasal kazanç ya da kayıp	(1.575.826)	(7.904.686)
Kapanış	6.333.114	11.953.252

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	299.699.845	245.085.063
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	75.580.523	117.815.312
Alacak senetleri	7.191.498	31.659.447
Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt	382.471.866	394.559.822
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	(2.189.607)	(1.653.740)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(3.901.744)	(5.421.520)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	376.380.515	387.484.562

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde beklenen kredi zararı ve şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
1 Ocak	7.075.260	6.866.013
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	2.194.107	3.631.947
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 20)	(734.079)	-
Parasal kazanç ya da kayıp	(2.443.937)	(3.422.700)
Dönem sonu	6.091.351	7.075.260

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.939.200	10.316.588
Uzun vadeli ticari alacaklar	4.939.200	10.316.588

c) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	32.225.677	16.670.766
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	45.477.806	49.612
Toplam	77.703.483	16.720.378

d) Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	154.527.258	209.349.972
Toplam	154.527.258	209.349.972

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara ticari borçların tamamı Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'nin ortağı Muhittin Aslantürk'ten alınan arsanın alış bedeline ilişkindir (31 Aralık 2023: 180.474.172 TL tutarındaki kısmı 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, 28.875.800 TL tutarındaki kısmı ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan Urla Yağcılar arsasının alış bedeline ilişkindir).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10.725.737	23.137.630
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	84.940	712.092
Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt	10.810.677	23.849.722
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(1.242.125)	(83.019)
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	9.568.552	23.766.703

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde beklenen kredi zararı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Açılış	83.019	385.034
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	1.242.125	103.676
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 20)	-	(291.819)
Parasal kazanç ya da kayıp	(83.019)	(113.872)
Kapanış	1.242.125	83.019

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar (*)	106.504.324	128.710.675
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (**)	26.876.581	15.131.915
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	-	5.823.764
Toplam	133.380.905	149.666.354

(*) 31 Aralık 2024 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 (105.669.900 TL) (31 Aralık 2023: 127.507.736 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın diğer alacaklarından oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ^(*)	116.897.350	55.700.695
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23)	35.794.542	24.976.181
Alınan depozito ve teminatlar	2.430.581	3.554.452
Toplam	155.122.473	84.231.328

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar başlıca Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye olan borçlarından oluşmaktadır.

d) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ^(*)	152.743.610	178.341.070
Toplam	152.743.610	178.341.070

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari mallar:		
- Kordon İstanbul ^(***)	66.641.755	-
Tamamlanan projeler:		
- Çamlıyaka Konakları ^(**)	17.678.951	34.873.998
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- Cer İstanbul Projesi ^(*)	360.803.968	269.915.586
- Modernyaka ^(****)	1.324.544.865	-
Toplam	1.769.669.539	304.789.584

(*) 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 payı 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 2024 tarihi itibarıyla 208.129.118 TL'dir (31 Aralık 2023: 139.955.057 TL).

(**) Çamlıyaka Projesi İstanbul İli, Çekmeköy ilçesinde yer alan arsa üzerinde kısmen kat karşılığı kısmen hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla stokta kalan 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(***) Şirket'in Ege Yapı A.Ş.'den satın almış olduğu İstanbul ili Kağıthane ilçesinde yer alan 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(****) Modernyaka Projesi İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nde konumlu arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmektedir. Şirket, Modernyaka Projesi'ni 2025 yılında teslim edeceğini öngördüğünden kısa vadeli stoklara sınıflamıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar (devamı)

b) Uzun vadeli stoklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsalar: (*)		
- Şile Projesi (**)	209.938.725	208.020.201
- Urla Yağcılar (***)	108.619.007	121.265.001
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- Modernyaka (****)	-	830.808.227
- Urla Kekliktepe (*****)	1.136.733.750	512.967.456
Toplam	1.455.291.482	1.673.060.885

- (*) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış projelerin arsaları bulunmaktadır.
- (**) İstanbul ili, Şile İlçesi'nde sahip olunan arsalardan oluşmaktadır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır.
- (***) 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 2024 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 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda proje maliyeti yer almamaktadır (31 Aralık 2023: 12.645.473 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 108.619.007 TL tutar, Şirket'in sahip olduğu arsa maliyetine ilişkindir.
- (****) Modernyaka Projesi İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nde konumlu arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmektedir. Şirket, Modernyaka Projesi'ni 2025 yılında teslim edeceğini öngördüğünden kısa vadeli stoklara sınıflamıştır.
- (*****) Urla Kekliktepe Projesi İzmir İli, Urla İlçesi, Kekliktepe Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat payı 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 2024 tarihi itibarıyla 490.308.938 TL'dir (31 Aralık 2023: 251.500.069 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 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	107.247.838	-	34.559.588	141.807.426
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	46.582.949	-	11.931.218	58.514.167
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	-	10.708.166	24.005.430	34.713.596
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	43.313.700	-	36.686.300	80.000.000
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	14.748.315	-	32.798.685	47.547.000
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	32.664.305	-	7.097.695	39.762.000
Urla Yağcılar arsası (****)	350.335.644	-	(40.895.644)	309.440.000
Yalova Altınova arsası (*****)	-	22.746.163	11.388.837	34.135.000
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	594.892.751	33.454.329	117.572.109	745.919.189

31 Aralık 2023 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	133.222.660	-	(25.974.822)	107.247.838
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	52.099.578	-	(5.516.629)	46.582.949
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	34.376.204	-	8.937.496	43.313.700
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	-	16.865.746	(2.117.431)	14.748.315
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	-	26.670.838	5.993.467	32.664.305
Urla Yağcılar arsası (****)	-	33.259.438	317.076.206	350.335.644
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	219.698.442	76.796.022	298.398.287	594.892.751

- (*) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü'nde 36.118 m² büyüklüğünde 274 ada 17 numaralı parselde yer alan ve tapudaki niteliği tarla olan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (**) Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyü'nde 44.900 m² büyüklüğünde tarla vasıflı 538 parsel ile 28.100 m² büyüklüğünde koru vasıflı 539 parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (***) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan toplam 59.776 m² büyüklüğündeki 333 ada 20 parsel, 21 parsel ve 24 numaralı parselde yer alan ve tapudaki nitelikleri tarla olan taşınmazlar yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (****) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde 24.242 m² büyüklüğünde 1 adet arazi vasıflı parselde yer alan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (*****) Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi, 15.536 m² büyüklüğünde arsa vasıflı 113 ada 76 numaralı parsel ve 12.449 m², 784 m² ve 620 m² büyüklüklerindeki tarla vasıflı 113 ada 17, 77 ve 78 numaralı parseller olmak üzere toplam 4 adet parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerleme şirketleri tarafından 2024 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerlemeyi gerçekleştiren şirketler, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiplerdir. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerleme "pazar 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 2024 tarihinde sona eren dönemde elde edilen kira geliri 4.655.561 TL'dir (31 Aralık 2023: 3.304.860 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Kullanım hakkı varlıkları

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

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	15.297.274	-	15.297.274
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(2.998.971)	(3.066.181)	(6.065.152)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	12.298.303	(3.066.181)	9.232.122

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	15.297.274	-	15.297.274
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	-	(2.998.971)	(2.998.971)
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	15.297.274	(2.998.971)	12.298.303

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	83.564.673	49.449.553
Gelecek aylara ait giderler	8.667.864	1.069.818
Personel ve iş avansları	387.926	2.432.340
Toplam	92.620.463	52.951.711

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler	-	435.743
Toplam	-	435.743

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Projelerden alınan avanslar (*)	2.959.242.349	399.852.954
Diğer	34.514.308	27.142.651
Toplam	2.993.756.657	426.995.605

(*) Projelerden alınan avanslar, başlıca Modernyaka ve Cer İstanbul projeleri (31 Aralık 2023: başlıca Cer İstanbul projesi) kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır. Şirket, Modernyaka Projesi'ni 2025 yılında teslim edeceğini öngördüğünden, projeye ilişkin alınan avansları kısa vadeye sınıflamıştır.

d) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Projelerden alınan avanslar (*)	1.069.722.792	2.544.687.946
Toplam	1.069.722.792	2.544.687.946

(*) Projelerden alınan avanslar, Urla Kekliktepe projesi (31 Aralık 2023: Modernyaka ve Urla Kekliktepe projeleri kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin ve villaların) kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş villaların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır. Şirket, Modernyaka Projesi'ni 2025 yılında teslim edeceğini öngördüğünden, projeye ilişkin alınan avansları kısa vadeye sınıflamıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 586.604.385 TL'dir (31 Aralık 2023: 613.864.884 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait gelirler (*)	165.076.283	-
Toplam	165.076.283	-

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

b) Uzun vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	-	12.437.515
Toplam	-	12.437.515

(*) 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	3.581.437	3.364.086
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	805.564	4.511.879
Toplam	4.387.001	7.875.965

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar:		
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	3.781.494	4.372.675
Uzun vadeli karşılıklar:		
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	2.182.171	3.284.931
Toplam	5.963.665	7.657.606

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde kullanılmamış izin yükümlülüklerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
1 Ocak	4.372.675	552.725
Hak edilen/ (ödenen), net	1.769.235	5.041.772
Parasal kazanç ya da kayıp	(2.360.416)	(1.221.822)
Dönem sonu	3.781.494	4.372.675

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 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 41.828 TL (31 Aralık 2023: 33.914 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 2024 tarihi itibarıyla yükümlülüklerin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faiz oranı %	27,15	22
Enflasyon oranı %	24,53	18

İskonto oranı emeklilik taahhütlerinin vadeleri ile uyumlu dönemler için ve taahhüt edilen yükümlülüklerin ödenmesinde kullanılacak para birimi cinsinden tahmin edilmiştir. 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde kıdem tazminatı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
1 Ocak	3.284.931	1.024.308
Hizmet maliyeti	392.761	158.600
Faiz maliyeti (Not 22)	648.314	192.873
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(1.158.960)	(1.705.855)
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	12.048	4.680.359
Parasal kazanç ya da kayıp	(996.923)	(1.065.354)
Dönem sonu	2.182.171	3.284.931

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'in taraf olduğu dava sayısı ve toplam dava tutarı, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sırasıyla 8 adet ve 283.967 TL'dir (31 Aralık 2023: 6 adet ve 326.297 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla iş davası bulunmamaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla davaların 57.752 TL tutarındaki kısmı iş davalarından oluşmaktadır ve tamamı için karşılık ayrılmıştır. Şirket yönetimi tarafından, iş davaları dışındaki davalar için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin söz konusu olmaması beklentisiyle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

a) Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat / rehin / ipotek / kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler (*)		
- Türk lirası	244.545.587	24.077.308
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler (**)	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler (***)	-	-
D. Diğer verilen TRİK'ler		
i. Ana Ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler (****)	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler (****)	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2023: %0).

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

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 237.870.000 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 6.675.587 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tutarın tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat / rehin / ipotek / kefaletlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminat mektupları:		
- Türk lirası	-	4.279.394
Alınan teminat senetleri (*):		
- Türk lirası	586.604.385	613.864.884
Alınan ipotekler (**):		
- Türk lirası	873.050.000	1.196.180.015

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 586.604.385 TL'dir (31 Aralık 2023: 613.864.884 TL).

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 44.550.000 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullanmış olduğu krediye istinaden Ege Yapı A.Ş.'ye ait 1 adet bağımsız bölüme tesis edilen ipotekten, 828.500.000 TL tutarındaki kısmı ise Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilgili tutarın tamamı Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen 1.196.180.015 TL tutarındaki ipotekten oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

b) Kısa vadeli diğer karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları	-	57.752
Toplam	-	57.752

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde dava karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
1 Ocak		
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	57.752	160.581
Parasal kazanç ya da kayıp	(45.500)	(49.584)
	(12.252)	(53.245)
Dönem sonu	-	57.752

14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	41.300.617	2.772.794
Diğer dönen varlıklar	4.394.661	1.764.625
Toplam	45.695.278	4.537.419

b) Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV (*)	259.490.764	186.752.362
Toplam	259.490.764	186.752.362

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	11.546.415	43.836.452
Ödenecek diğer yükümlülükler	10.195	2.036
Toplam	11.556.610	43.838.488

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. Sermaye

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	80	126.240.000	80,00	120.000.000
Hasan İnanc Kabadayı	20	31.560.000	20,00	30.000.000
Ödenmiş sermaye	100	157.800.000	100	150.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		262.266.759		261.037.076
Toplam sermaye		420.066.759		411.037.076

(*) 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 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi nominal değeri 1 Türk lirası olan 157.800.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 150.000.000 adet hisse).

Şirket Yönetim Kurulu, 20 Mayıs 2024 tarihli aldığı karar uyarınca Şirket'in ödenmiş sermayesinin 150.000.000TL'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 Haziran 2024 tarihinde Şirket hesaplarına toplamda 265.200.000 TL tutarında nakit ödeme gerçekleştirmiştir. Sermaye artırımını 27 Haziran 2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı ile birlikte ilgili tutar Şirket'in özkaynakları altında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in sermayesinin 13 Ocak 2023 tarihli Genel Kurul kararı ile 75.000.000 TL'den 150.000.000 TL'ye çıkartılmasına ve arttırılan sermayenin tamamının nakit olarak ödenmesine karar verilmiştir. Anılan sermaye artırımını 17 Ocak 2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş ve 17 Ocak 2023 tarih ve 1619 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 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 2024			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	379.107.466	420.066.759	40.959.293
Paylara ilişkin primler	276.854.292	297.937.926	21.083.634
31 Aralık 2023			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	416.447.272	411.037.076	(5.410.196)

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 fıkra da belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

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

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %25'tir (2022 ve 2021 yılları vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için sırasıyla %23 ve %25 olarak uygulanmıştır). 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.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Karamnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

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

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ödenecek kurumlar vergisinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek kurumlar vergisi:		
Kurumlar vergisi karşılığı (*)	(10.675.421)	23.104.674
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	9.406.244	(9.313.396)
Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)	(1.269.177)	13.791.278

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kurumlar vergisi karşılığı tutarı, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla fazla ayrılan kurumlar vergisi karşılığının iptalinden kaynaklanmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %25).

31 Aralık 2024 ve 2023 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 2024	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	593.776.233	(178.132.870)	437.117.546	(109.279.387)
Kullanım hakkı varlıkları	9.232.123	(2.769.637)	12.298.301	(3.074.575)
Ticari ve diğer alacaklar	(8.194.787)	2.458.436	(15.482.378)	3.870.595
Finansal borçlar	(18.448.770)	5.534.631	7.500.639	(1.875.160)
Stoklar	179.513.290	(53.853.987)	(184.897.014)	46.224.254
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	(3.781.493)	1.134.448	(4.372.674)	1.093.168
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(2.182.170)	654.651	(3.284.928)	821.232
Peşin ödenmiş giderler	51.172.393	(15.351.718)	9.839.123	(2.459.781)
Ertelenmiş gelirler	(786.729.150)	236.018.745	(927.294.306)	231.823.576
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(22.709.103)	6.812.731	(2.539.384)	634.846
Diğer	(39.162.350)	11.748.705	(18.875.302)	4.718.825
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		14.254.135		172.497.593

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde vergi karşılığı mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vergi karşılığı mutabakatı:		
Vergi öncesi (zarar)/ kar	(121.508.072)	(170.777.843)
Yerel vergi oranı	%30	%25
Vergi etkisi:	36.452.422	42.694.461
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve istisnalar	(944.403)	(5.791.696)
Vergi oranı değişikliği etkisi	11.499.840	-
Vergiden istisna edilen cari yıl vergi zararı	(192.692.136)	-
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan geçici farklar	-	4.902.247
Parasal kazanç ya da kayıp	(1.887.374)	86.808.832
Kar veya zarar tablosundaki vergi (gideri)/ geliri	(147.571.651)	128.613.844

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde ertelenmiş vergi varlık/ (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
1 Ocak	172.497.593	19.608.987
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(158.247.072)	151.718.518
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	3.614	1.170.088
Dönem sonu	14.254.135	172.497.593

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	90.305.610	325.137.324
Hasılat	90.305.610	325.137.324
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(53.667.969)	(202.658.990)
Brüt kar	36.637.641	122.478.334

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	36.241.096	76.614.833
Satış komisyonu giderleri	17.156.595	13.274.003
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	4.949.252	1.015.337
Vergi, resim ve harç giderleri	3.449.364	2.691.203
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.510.141	2.688.099
Örnek daire malzeme giderleri	905.309	7.874
Seyahat ve konaklama giderleri	480.908	532.154
Diğer	1.156.370	9.262.484
Toplam	65.849.035	106.085.987

19. Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	52.139.721	72.085.222
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	30.271.496	18.192.020
Vergi, resim ve harç giderleri	9.487.808	20.435.362
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	7.487.872	9.934.989
Bakım ve onarım giderleri	5.248.168	555.487
Elektrik, su ve doğalgaz giderleri	4.743.474	1.112.565
Bağış ve yardımlar	3.210.269	13.172.939
Ofis kira giderleri	3.052.021	231.071
Diğer	6.803.973	3.814.845
Toplam	122.444.802	139.534.500

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*)	32.165.357	63.173.750
Grup dışı yansıtma gelirleri	6.557.415	5.557.451
Kira gelirleri	4.655.561	3.304.860
Proje devir gelirleri	1.264.355	-
Reeskont gelirleri	1.255.257	1.617.746
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6,7)	779.579	341.403
Grup içi yansıtma gelirleri	186.548	83.302
Hizmet ve malzeme satış gelirleri	-	11.672.242
Diğer	5.111.723	391.699
Toplam	51.975.795	86.142.453

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde alacak ve borçtan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 20.608.446 TL (31 Aralık 2023: 60.773.289 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*)	36.206.916	87.488.940
Tamamlanmış proje maliyetleri (**)	2.069.434	37.456.466
Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)	3.436.232	3.735.623
Reeskont giderleri	-	1.989.665
Diğer	853.672	2.140.412
Toplam	42.566.254	132.811.106

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde kur farkı giderlerinin 29.752.867 TL (31 Aralık 2023: 86.529.185 TL) tutarındaki kısmı Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın finansman amacıyla aldığı diğer borçların değerlemesinden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap döneminde tamamlanmış proje maliyetleri Çamlıyaka Konakları'nın önceki dönemlerde teslim edilmiş kısımları için cari dönemde yapılan giderlerden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9)	158.467.753	332.007.169
Menkul kıymet satış karları (*)	75.043.233	76.258.577
Toplam	233.510.986	408.265.746

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde fon satış gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışları (Not 9)	40.895.644	33.608.882
Sabit kıymet satış zararları	-	1.696
Toplam	40.895.644	33.610.578

22. Finansman gelirleri ve giderleri

a) Finansman gelirleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	30.372.843	30.202.894
Vade farkı ve borç para faiz gelirleri	4.973.499	35.785.928
Kur farkı gelirleri	3.200.264	13.251.169
Toplam	38.546.606	79.239.991

b) Finansman giderleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri	153.420.663	79.577.625
Adat faiz giderleri	47.284.439	18.909.703
Müşteriler adına ödenen finansman giderleri	1.099.857	12.515.782
Kur farkı giderleri	701.950	1.055.106
Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)	648.314	192.873
Diğer	372.680	2.154.182
Toplam	203.527.903	114.405.271

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1) ^(*)	290.158.872	245.055.490
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2)	9.520.491	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.482	29.573
Toplam	299.699.845	245.085.063
Beklenen kredi zararı (-)	(2.189.607)	(1.653.740)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	297.510.238	243.431.323

(*) 31 Aralık 2024 ve 2023 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1)	45.477.806	49.612
Toplam	45.477.806	49.612

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	712.092
Ege Kabadayı	78.760	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	3.090	-
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	3.090	-
Toplam	84.940	712.092

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	5.823.764
Toplam	-	5.823.764

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ege Yapı A.Ş. (1)	35.509.392	24.754.809
Hasan İnanc Kabadayı	45.165	146.366
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	36.079
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	32.321
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.421	3.494
Ege Kabadayı	190.189	3.112
Toplam	35.794.542	24.976.181

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren ara 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.	685.686.619	21.984.828	2.087.653	2.774.221	5.222.307	304.446	1.016.535	952.686	30.887
Toplam	685.686.619	21.984.828	2.087.653	2.774.221	5.222.307	304.446	1.016.535	952.686	30.887

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Adat faiz gelirleri	Diğer gelirler	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Müteahhitlik giderleri	Adat faiz giderleri	Danışmanlık giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	3.102.849	278.523	31.456.173	681.185.005	2.831.513	548.116	231.071	814.529
Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.798
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	36.789
Toplam	3.102.849	278.523	31.456.173	681.185.005	2.831.513	548.116	231.071	853.116

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri (devamı)

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerinde Şirket'in üst düzey yöneticilere sağladığı ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalar	9.215.448	-
Toplam	9.215.448	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net finansal borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlar	292.688.570	274.229.611
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(143.477.444)	(212.893.490)
Net finansal borç/ (nakit)	149.211.126	61.336.121
Özkaynaklar	129.549.684	91.670.232
Yatırılan sermaye	278.760.810	153.006.353
Net finansal borç/ yatırılan sermaye oranı	0,54	0,40

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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

Cari dönem (31 Aralık 2024)	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ^(*)	297.510.238	83.809.477	84.940	142.864.517	143.477.444
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	297.510.238	83.809.477	84.940	142.864.517	143.477.444
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)	2.189.607	3.901.744	-	1.242.125	
Değer düşüklüğü (-)	(2.189.607)	(3.901.744)	-	(1.242.125)	
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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2023)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	243.431.323	154.369.827	6.535.856	166.897.201	212.889.073
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	243.431.323	154.369.827	6.535.856	166.897.201	212.889.073
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)	1.653.740	5.421.520	-	83.019	
Değer düşüklüğü (-)	(1.653.740)	(5.421.520)	-	(83.019)	
Net değer in 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 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	286.355.456	436.321.752	64.609.911	269.213.252	102.498.589
Finansal kiralamalar	6.333.114	8.106.037	946.384	2.839.153	4.320.500
Ticari borçlar	232.230.741	232.230.741	77.703.483	-	154.527.258
Diğer borçlar	307.866.083	307.866.083	-	155.122.473	152.743.610
Toplam yükümlülük	832.785.394	984.524.613	143.259.778	427.174.878	414.089.957

Sözleşme uyarınca vadeler 31 Aralık 2023	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	262.276.359	282.443.668	63.874.579	204.985.312	13.583.777
Finansal kiralamalar	11.953.252	17.168.936	1.366.380	4.099.141	11.703.415
Ticari borçlar	226.070.350	226.070.349	16.720.377	-	209.349.972
Diğer borçlar	262.572.398	262.572.398	-	84.231.328	178.341.070
Toplam yükümlülük	762.872.359	788.255.351	81.961.336	293.315.781	412.978.234

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	11.811.203	187.804	141.419
2. Dönen varlıklar (1)	11.811.203	187.804	141.419
3. Diğer alacaklar	109.650.699	3.000.000	108.342
4. Duran varlıklar (3)	109.650.699	3.000.000	108.342
5. Toplam varlıklar (2+4)	121.461.902	3.187.804	249.761
6. Diğer borçlar	(152.799.879)	(4.338.034)	-
7. Kısa vadeli yükümlülükler (6)	(152.799.879)	(4.338.034)	-
8. Toplam yükümlülükler (7)	(152.799.879)	(4.338.034)	-
9. Net yabancı para (yükümlülük)/ varlık pozisyonu (8+5)	(31.337.977)	(1.150.230)	249.761

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2023		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	32.971.336	356.122	379.232
2. Dönen varlıklar (1)	32.971.336	356.122	379.232
3. Diğer alacaklar	133.376.593	3.018.200	108.342
4. Duran varlıklar (3)	133.376.593	3.018.200	108.342
5. Toplam varlıklar (2+4)	166.347.929	3.374.322	487.574
6. Ticari borçlar	(571.724)	844	(12.919)
7. Diğer borçlar	(184.429.740)	(4.339.260)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(185.001.464)	(4.338.416)	(12.919)
9. Toplam yükümlülükler (8)	(185.001.464)	(4.338.416)	(12.919)
10. Net yabancı para (yükümlülük)/ varlık pozisyonu (9+5)	(18.653.535)	(964.094)	474.655

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(4.051.492)	4.051.492
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(4.051.492)	4.051.492
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	917.694	(917.694)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	917.694	(917.694)
Toplam (3+6)	(3.133.798)	3.133.798

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(4.097.648)	4.097.648
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(4.097.648)	4.097.648
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	2.232.293	(2.232.293)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	2.232.293	(2.232.293)
Toplam (3+6)	(1.865.355)	1.865.355

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli kredi bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 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 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	745.919.189	-
31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	594.892.751	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 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	154.981	%10	14.180.743	(14.180.743)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	163.447	%10	5.851.417	(5.851.417)
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	171.849	%10	3.471.360	(3.471.360)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.215	%10	8.000.000	(8.000.000)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	651	%10	4.754.700	(4.754.700)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	665	%10	3.976.200	(3.976.200)
Urla Yağcılar arsası	12.765	%10	30.944.000	(30.944.000)
Yalova Altınova Arsası	1.161	%10	3.413.499	(3.413.499)

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

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Emsal m ² değeri (*)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No:8	117.209	%10	10.724.784	(10.724.784)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	130.233	%10	4.658.295	(4.658.295)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	1.199	%10	4.331.370	(4.331.370)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	202	%10	1.474.832	(1.474.832)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	546	%10	3.266.431	(3.266.431)
Urla Yağcılar arsası	14.452	%10	35.033.563	(35.033.563)

(*) Şirket'in 31 Aralık 2023 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 2024	31 Aralık 2023
Dönem zararı	(269.079.723)	(42.163.999)
Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi	153.985.246	146.715.328
Pay başına kayıp (TL)	(1,75)	(0,29)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bağımsız denetim ücreti	2.000.000	1.961.545
Toplam	2.000.000	1.961.545

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 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(44.111.993)
Stoklar	740.039.322
Peşin ödenmiş giderler	13.823.294
Kullanım hakkı varlıkları	2.002.909
Ertelenmiş vergi varlığı	53.477.680
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	197.168.426
Ertelenmiş gelirler	(959.275.396)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(20.950.271)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(455.629)
Sermaye enflasyon farkları	(127.572.482)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(40.537.926)
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	31.147.050
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	1.385.390
Geçmiş yıllar karları/zararları	65.635.640
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	37.216.531
Hasılat	(13.883.463)
Satışların maliyeti (-)	14.212.022
Pazarlama giderleri (-)	6.514.162
Genel yönetim giderleri (-)	16.954.987
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	761.762
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	5.742.707
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(7.490.011)
Finansman gelirleri	(3.803.109)
Finansman giderleri (-)	18.207.474
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	(6.895.462)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

29. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirketin halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 26.12.2024 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 27.12.2024 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") aracılığı ile www.kap.gov.tr adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlar ayrıca Şirket (www.egeyapigyo.com.tr) ve Aracı Kurum (www.halkyatirim.com) web adreslerinde de yer almıştır.

Halka arzda; 42.200.000 TL pay ve mevcut ortak Hasan İnanç Kabadayı'nın sahip olduğu 19.000.000 TL pay olmak üzere toplam 61.200.000 TL nominal değerli 61.200.000 adet pay halka arz edilmiştir. Halka arza ilişkin talep toplama işlemleri, "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle, 6-7-8 Ocak 2025 tarihlerinde gerçekleşmiş; 15,00 TL olarak açıklanan birim fiyat üzerinden halka arz edilen 61.200.000 TL nominal değerli payların satışı gerçekleştirilmiş; buna göre halka arz büyüklüğü 918.000.000 TL olmuştur. Halka arz sonrasında Şirket paylarının satışı üzerinden Şirket'e ait olan tutar komisyon ve diğer masraflar öncesinde 633.000.000 TL olmuştur.

EGEGY işlem kodlu Şirket payları 14 Ocak 2025 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	260.728.397	199.053.033
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)	4.054.444.883	2.609.546.779
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	84.940	6.535.856
	Diğer varlıklar		901.534.172	1.098.231.384
D	Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.216.792.392	3.913.367.052
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	286.355.456	262.276.359
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	6.333.114	11.953.252
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	35.794.542	24.976.181
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	129.549.684	91.670.232
	Diğer kaynaklar		4.758.759.596	3.522.491.028
D	Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.216.792.392	3.913.367.052

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
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)	109.763.236	74.018.711
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	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	244.545.587	24.077.308
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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2024 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 2024	31 Aralık 2023
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)	%78	%67
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%5	%5
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	%0	%0
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%442	%353
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%2
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	%0	%0