

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

**1 Ocak- 30 Haziran 2025 ara hesap
dönemine ait özet finansal tablolar
ve sınırlı denetim raporu**

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

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

Giriş

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile müşterek faaliyetlerinin 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
A member firm of Grant Thornton



8 Ağustos 2025
İstanbul, Türkiye

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

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

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

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		3.920.742.847	3.021.443.725
Nakit ve nakit benzerleri	3	314.949.611	167.400.873
Finansal yatırımlar	4	171.512.104	176.137.092
Ticari alacaklar:			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-23	291.013.867	347.117.095
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	242.061.978	92.021.107
Diğer alacaklar:			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-23	84.938	99.103
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	33.894.926	11.064.909
Stoklar	8	2.257.772.801	2.064.744.238
Peşin ödenmiş giderler	10	523.409.260	108.063.999
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	-	1.480.800
Diğer dönen varlıklar	14	86.043.362	53.314.509
Duran varlıklar		3.798.318.549	3.060.536.315
Ticari alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.939.200	5.762.762
Diğer alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	121.816.861	155.620.837
Stoklar	8	2.156.940.141	1.697.946.784
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.065.741.584	870.293.755
Kullanım hakkı varlıkları	9	19.102.081	10.771.486
Maddi duran varlıklar		4.719.879	748.491
Maddi olmayan duran varlıklar		4.059	3.077
Ertelenmiş vergi varlığı	16	127.859.400	16.630.869
Diğer duran varlıklar	14	297.195.344	302.758.254
Toplam varlıklar		7.719.061.396	6.081.980.040

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		4.632.931.297	4.267.961.274
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	224.108.424	287.763.105
Ticari borçlar:			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	207.705	53.060.775
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	250.162.400	37.598.986
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	4.013.365	5.118.490
Diğer borçlar:			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	36.927.930	41.762.924
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	125.144.738	139.224.670
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	326.673.836	192.601.102
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	8.817.670	-
Ertelenmiş gelirler	10	3.634.880.614	3.492.935.642
Kısa vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	3.773.381	4.412.020
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	18.221.234	13.483.560
Uzun vadeli yükümlülükler		1.977.116.418	1.662.867.966
Uzun vadeli borçlanmalar	5	33.695.056	53.728.357
Ticari borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	178.786.618	180.293.133
Diğer borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	135.552.280	178.212.080
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	61.505.174	-
Ertelenmiş gelirler	10	1.566.115.906	1.248.088.370
Uzun vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	1.461.384	2.546.026
Özkaynaklar		1.109.013.681	151.150.800
Ödenmiş sermaye	15	200.000.000	157.800.000
Sermaye enflasyon farkları	15	336.985.476	332.308.690
Paylara ilişkin primler	15	1.003.900.398	347.616.096
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(118.227.234)	(118.227.234)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.107.793)	(5.262.942)
Geçmiş yıllar zararları		(613.785.461)	(249.137.734)
Net dönem karı/ (zararı)		303.248.295	(313.946.076)
Toplam kaynaklar		7.719.061.396	6.081.980.040

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2024
	Dipnot				
Hasılat	17	407.100.732	308.538.484	54.514.845	19.213.799
Satışların maliyeti (-)	17	(253.221.249)	(192.109.205)	(31.365.360)	(7.568.608)
Brüt kar		153.879.483	116.429.279	23.149.485	11.645.191
Pazarlama giderleri (-)	18	(77.330.275)	(28.683.920)	(34.626.052)	(13.783.101)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(48.206.289)	(25.553.341)	(76.378.719)	(38.399.804)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	28.968.203	7.735.082	30.309.917	7.134.459
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(35.202.156)	(21.955.277)	(34.323.148)	(8.668.752)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		22.108.966	47.971.823	(91.868.517)	(42.072.007)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	245.932.710	17.713.827	119.502.733	87.925.961
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(96.567)	-	(38.717.846)	(38.717.846)
Finansman gelirleri/ (giderleri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)		267.945.109	65.685.650	(11.083.630)	7.136.108
Finansman gelirleri	22	129.689.105	62.424.030	12.819.746	5.269.827
Finansman giderleri (-)	22	(62.386.123)	(26.976.295)	(130.944.099)	(72.320.399)
Net parasal pozisyon (kayıp)/ kazançları	27	(118.246.016)	(55.207.057)	37.040.068	(14.326.220)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		217.002.075	45.926.328	(92.167.915)	(74.240.684)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		86.246.220	131.326.261	(186.843.584)	(1.211.982)
Dönem vergi geliri/ (gideri)	16	(24.962.848)	(24.962.848)	14.417.049	(1.211.716)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	111.209.068	156.289.109	(201.260.633)	(266)
Dönem karı/ (zararı)		303.248.295	177.252.589	(279.011.499)	(75.452.666)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(45.415)	328.447	(821.916)	200.394
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(64.878)	469.211	(821.916)	200.394
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	19.463	(140.764)	-	-
Diğer kapsamlı (gider) / gelir		(45.415)	328.447	(821.916)	200.394
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		303.202.880	177.581.036	(279.833.415)	(75.252.272)
Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)		1,54	0,90	(1,38)	0,49

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet öz kaynak değişim tablosu**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri ¹⁾	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	150.000.000	329.573.398	-	(118.227.234)	(5.253.103)	(199.943.310)	(49.194.424)	106.955.327
Transferler	-	-	-	-	-	(49.194.424)	49.194.424	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(821.916)	-	(279.011.499)	(279.833.415)
Sermaye artırımını	7.800.000	2.735.292	347.616.096	-	-	-	-	358.151.388
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	157.800.000	332.308.690	347.616.096	(118.227.234)	(6.075.019)	(249.137.734)	(279.011.499)	185.273.300

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri ^(*)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	157.800.000	332.308.690	347.616.096	(118.227.234)	(5.262.942)	(249.137.734)	(313.946.076)	151.150.800
Transferler	-	-	-	-	-	(313.946.076)	313.946.076	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	2.155.149	(2.200.564)	303.248.295	303.202.880
Halka arz kapsamında sermaye artırımını	42.200.000	4.676.786	656.284.302	-	-	(48.501.087)	-	654.660.001
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	336.985.476	1.003.900.398	(118.227.234)	(3.107.793)	(613.785.461)	303.248.295	1.109.013.681

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(514.739.675)	(234.373.034)
Dönem karı/ (zararı)		303.248.295	(279.011.499)
Dönem (zararı)/ karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(380.264.351)	244.184.350
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		3.518.489	1.875.795
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6-7	14.176.953	1.864.985
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	810.171	4.874.310
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	-	1.072.998
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(209.517.952)	(33.379.879)
Dava ve/veya ceza karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	-	(57.798)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer (iptali)/ farkı ile ilgili düzeltmeler	21	(36.318.191)	(47.405.008)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(120.063.374)	(7.715.416)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		60.938.696	94.608.985
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		6.803.793	6.719.841
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler	16	(86.246.220)	186.843.584
Parasal kayıp/ (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		(14.366.716)	34.881.953
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(423.059.241)	(196.557.596)
Ticari alacaklar		(103.935.023)	48.164.432
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		65.883.446	61.331.666
Stoklar		(677.681.899)	(763.033.891)
Peşin ödenmiş giderler		(415.345.261)	(16.820.250)
Ticari borçlar		158.203.829	(47.837.835)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		195.577.908	43.054.461
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		(1.105.125)	(2.778.578)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		(82.201.354)	33.705.659
Ertelenmiş gelirler		459.972.508	526.898.953
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(27.165.943)	(56.092.772)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		4.737.673	(23.149.441)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(500.075.297)	(231.384.745)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	-	(848.747)
Vergi (ödemeleri)/ iadeleri		(14.664.378)	(2.139.542)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		50.066.880	(106.867.519)
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları		(83.382.727)	(175.563.700)
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri		97.895.131	107.853.691
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(4.460.891)	(124.878)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	-	(39.032.632)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		40.015.367	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		644.466.506	521.032.514
Halka arz kapsamında sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri		654.660.001	358.151.388
Kredilerden elde edilen nakit	5	-	296.154.458
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(43.850.726)	(35.010.482)
Finansal kiralamaya ilişkin ödemeler		(15.925.189)	(2.734.969)
Alınan faiz	22	120.063.374	7.715.416
Ödenen faiz	5	(27.821.154)	(81.179.922)
İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlardaki değişim, net		(42.659.800)	(22.063.375)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(32.244.973)	(61.009.975)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		147.548.738	118.781.986
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	167.400.873	248.391.351
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	314.949.611	367.173.337

İliştekte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

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

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar

Uygulanan finansal raporlama standartları

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

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 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 ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

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

İşletmenin sürekliliği

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

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

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	27,51
2005	122,65	7,72	25,54
2006	134,49	9,65	23,29
2007	145,77	8,39	21,49
2008	160,44	10,06	19,52
2009	170,91	6,53	18,33
2010	181,85	6,40	17,22
2011	200,85	10,45	15,59
2012	213,23	6,16	14,69
2013	229,01	7,40	13,68
2014	247,72	8,17	12,64
2015	269,54	8,81	11,62
2016	292,54	8,53	10,71
2017	327,41	11,92	9,57
2018	393,88	20,30	7,95
2019	440,50	11,84	7,11
2020	504,81	14,60	6,20
2021	686,95	36,08	4,56
2022	1.128,45	64,27	2,78
2023	1.859,38	64,77	1,68
2024	2.684,55	44,38	1,17
30 Haziran 2024	2.319,29	71,60	1,35
30 Haziran 2025	3.132,17	35,05	1,00

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

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

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Ağustos 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler

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

Şirket, müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

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

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

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

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı

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

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler (devamı)

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı

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

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

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)

Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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

TFRS 17

Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18
Standardı

Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

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

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 19 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 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*

UFRS 19

*Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan
Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı*

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Değer tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam) (*)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	180.822
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	190.701
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	200.504
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	2.584
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	760
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	776
İzmir Urla Yağcılar arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	14.893
Şile Otel	Gelir yaklaşımı	25 Mart 2025	23.527

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

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

- Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

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

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

2.8 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	34	-
Bankalar:		
- Vadesiz mevduat		
- TL	7.729.959	39.335.715
- USD	3.310.859	7.718.055
- Avro	4.095	6.062.548
- Vadeli mevduat		
- TL	303.904.664	114.284.555
Toplam	314.949.611	167.400.873

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

	Vade	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2025
TL	Temmuz 2025	%50	166.934.793
TL	Temmuz 2025	%47	82.939.719
TL	Temmuz 2025	%40	24.000.000
TL	Temmuz 2025	%47	14.968.114
TL	Temmuz 2025	%43	12.130.911
TL	Temmuz 2025	%26	1.943.127
TL	Temmuz 2025	%44	988.000
Toplam			303.904.664

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
TL	Ocak 2025	%40	61.806.843
TL	Ocak 2025	%43	24.919.039
TL	Ocak 2025	%39	10.428.720
TL	Ocak 2025	%40	6.883.766
TL	Ocak 2025	%9	6.395.945
TL	Ocak 2025	%43	3.850.242
Toplam			114.284.555

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

4. Finansal yatırımlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Katılım serbest fonu (*)	171.512.104	176.137.092
Toplam	171.512.104	176.137.092

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 3,81060 TL birim fiyatlı 18.069.881 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (TL), 42,97987 TL birim fiyatlı 516.035 adet katılım serbest fonu (döviz) ve 1,21145 TL birim fiyatlı 66.429.207 adet para piyasası katılım serbest fonundan (TL) oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 3.654,61834 TL birim fiyatlı 42.022 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (TL) ve 42.976,60952 TL birim fiyatlı 525 adet katılım serbest fonu (döviz)).

5. Finansal borçlanmalar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri:		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	218.037.094	284.630.212
Uzun vadeli banka kredileri	25.279.837	49.472.153
Finansal kiralamalar:		
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	6.071.330	3.132.893
Uzun vadeli finansal kiralamalar	8.415.219	4.256.204
Toplam	257.803.480	341.491.462

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
0 - 3 ay	29.793.207	59.971.190
3 - 12 ay	188.243.887	224.659.022
1 - 2 yıl	25.279.837	43.952.977
2 - 3 yıl	-	5.519.176
Toplam	243.316.931	334.102.365

Şirket'in finansal kiralamalarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
0 - 3 ay	1.739.010	831.399
3 - 12 ay	4.332.319	2.301.494
1 - 5 yıl	8.415.220	4.256.204
Toplam	14.486.549	7.389.097

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Açılış	334.102.365	306.008.319
Girişler	-	296.154.458
Ödenen anapara	(43.850.726)	(35.010.482)
Ödenen faiz	(27.821.154)	(81.179.922)
Faiz gideri	60.140.935	94.353.733
Parasal kazanç ya da kayıp	(79.254.489)	(76.109.968)
Kapanış	243.316.931	504.216.138

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Açılış	7.389.097	13.946.337
Ödenen anapara	(2.735.742)	(1.560.553)
Ödenen faiz	(1.543.619)	(1.174.416)
Faiz gideri	797.761	255.252
Parasal kazanç ya da kayıp	10.579.052	(1.505.771)
Kapanış	14.486.549	9.960.849

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	293.903.168	349.671.797
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	225.667.563	88.182.819
Alacak senetleri	31.433.079	8.390.609
Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt	551.003.810	446.245.225
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	(2.889.301)	(2.554.702)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(15.038.664)	(4.552.321)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	533.075.845	439.138.202

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

6. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

a) Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- Haziran 2024
Açılış	7.107.023	8.254.988
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	12.492.778	874.427
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-
Parasal kazanç ya da kayıp	(1.671.836)	(1.758.867)
Dönem sonu	17.927.965	7.370.550

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.939.200	5.762.762
Uzun vadeli ticari alacaklar	4.939.200	5.762.762

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	250.162.400	37.598.986
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	207.705	53.060.775
Toplam	250.370.105	90.659.761

d) Uzun vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	178.786.618	180.293.133
Toplam	178.786.618	180.293.133

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	36.821.226	12.514.146
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	84.938	99.103
Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt	36.906.164	12.613.249
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(2.926.300)	(1.449.237)
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	33.979.864	11.164.012

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Açılış	1.449.237	96.862
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	1.684.175	990.557
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-
Parasal kazanç ya da kayıp	(207.112)	(19.207)
Kapanış	2.926.300	1.068.212

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar (*)	120.061.624	124.262.855
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.755.237	31.357.982
Toplam	121.816.861	155.620.837

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar, ağırlıklı olarak Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı tarafından kat karşılığı yöntemiyle geliştirilecek olan Hasköy projesi kapsamında arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye verilen 3.000.000 Amerikan doları (119.227.200 TL) (31 Aralık 2024: 123.289.487 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ^(*)	123.376.316	136.388.814
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23)	36.927.930	41.762.924
Alınan depozito ve teminatlar	1.768.422	2.835.856
Toplam	162.072.668	180.987.594

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

d) Uzun vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ^(*)	135.552.280	178.212.080
Toplam	135.552.280	178.212.080

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

8. Stoklar

a) Kısa vadeli stoklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari mallar:		
- <i>Kordon İstanbul</i> (***)	77.753.392	77.753.601
- <i>Diğer</i>	34.102.178	-
Tamamlanan projeler:		
- <i>Çamlıyaka Konakları</i> (**)	7.779.827	20.626.739
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- <i>Cer İstanbul Projesi</i> (*)	445.256.616	420.964.422
- <i>Modernyaka</i> (****)	1.692.880.788	1.545.399.476
Toplam	2.257.772.801	2.064.744.238

(*) Cer İstanbul Projesi, Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat paylaşımı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 264.073.247 TL'dir (31 Aralık 2024: 242.832.937 TL).

(**) Çamlıyaka Projesi İstanbul İli, Çekmeköy ilçesinde yer alan arsa üzerinde kısmen kat karşılığı kısmen hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla stokta kalan 1 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. Modernyaka Projesi'nin teslimleri başlamış olup, 2025 yılı sonuna kadar tüm dairelerin teslim edileceği öngörüldüğünden kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

8. Stoklar (devamı)

b) Uzun vadeli stoklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arsalar: (*)		
- Şile Projesi (**)	223.638.031	244.943.907
- Urla Yağcılar (***)	126.729.978	126.730.140
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- Urla Kekliktepe (****)	1.806.572.132	1.326.272.737
Toplam	2.156.940.141	1.697.946.784

(*) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış projelerin arsaları bulunmaktadır.

(**) İstanbul ili, Şile İlçesi'nde sahip olunan 163 ada 5 parsel ve 163 ada 6 parsel arsalarından oluşmaktadır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda Şirket'in ilişkili taraflarından Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Bu kapsamda Şirket, ilgili arsanın 30 Haziran 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 25.659.979 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.

(***) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde sahip olunan arsaların yanı sıra kat karşılığı sözleşmesi yapılan üçüncü kişilere ait arsaların üzerinde proje geliştirilmektedir. Kat karşılığı sözleşmesi, 2 Eylül 2024 tarihinde imzalanan devir protokolü ile Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilgili kat karşılığı sözleşmesine istinaden finansal tablolarda muhasebeleştirilen proje maliyetleri Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur ve 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda proje maliyeti yer almamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.). 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 126.729.978 TL tutar, Şirket'in sahip olduğu arsa maliyetine ilişkindir.

(****) Urla Kekliktepe Projesi İzmir İli, Urla İlçesi, Kekliktepe Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat paylaşımı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 750.195.530 TL'dir (31 Aralık 2024: 572.063.922 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıkları

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	Açılış	Stoklardan transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	Çıkış	Kapanış
Maliyet:					
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	165.452.396	-	-	-	165.452.396
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	68.270.819	-	-	-	68.270.819
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	40.501.741	-	-	-	40.501.741
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	93.339.200	-	-	-	93.339.200
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	55.474.987	-	-	-	55.474.987
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	46.391.917	-	-	-	46.391.917
Urla Yağcılar arsası (****)	361.036.026	-	-	-	361.036.026
Yalova Altınova arsası (*****)	39.826.669	-	-	(39.826.669)	-
Şile Otel (*****)	-	25.659.979	209.614.519	-	235.274.498
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	870.293.755	25.659.979	209.614.519	(39.826.669)	1.065.741.584

30 Haziran 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	125.130.800	-	5.239.890	130.370.690
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	54.350.388	-	(555.374)	53.795.014
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	-	12.493.692	19.420.261	31.913.953
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	50.536.011	-	23.308.782	73.844.793
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	17.207.511	-	5.049.914	22.257.425
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	38.110.890	-	3.862.339	41.973.229
Urla Yağcılar arsası (****)	408.752.106	-	(38.717.846)	370.034.260
Yalova Altınova arsası (*****)	-	26.538.940	15.771.913	42.310.853
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	694.087.706	39.032.632	33.379.879	766.500.217

- (*) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü'nde 36.118 m² büyüklüğünde 274 ada 17 numaralı parselde yer alan ve tapudaki niteliği tarla olan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (**) Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyü'nde 44.900 m² büyüklüğünde tarla vasıflı 538 parsel ile 28.100 m² büyüklüğünde koru vasıflı 539 parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (***) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan toplam 59.776 m² büyüklüğündeki 333 ada 20 parsel, 21 parsel ve 24 numaralı parselde yer alan ve tapudaki nitelikleri tarla olan taşınmazlar yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (****) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde 24.242 m² büyüklüğünde 1 adet arazi vasıflı parselde yer alan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (*****) Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi, 15.536 m² büyüklüğünde arsa vasıflı 113 ada 76 numaralı parsel ve 12.449 m², 784 m² ve 620 m² büyüklüklerindeki tarla vasıflı 113 ada 17, 77 ve 78 numaralı parseller olmak üzere toplam 4 adet parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (*****) Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda Şirket'in ilişkili taraflarından Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Bu kapsamda Şirket, ilgili arsanın 30 Haziran 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 25.659.979 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

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

b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

İlgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden "Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8", "Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9" ve "Çamlıyaka Konakları, D Blok No: 12" den kira geliri elde edilmektedir ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemde elde edilen kira geliri 3.620.643 TL'dir (30 Haziran 2024: 2.452.972 TL).

c) Kullanım hakkı varlıkları

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

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	17.847.942	11.645.828	29.493.770
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(7.076.456)	(3.315.233)	(10.391.689)
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	10.771.486	8.330.595	19.102.081

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

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	17.848.007	-	17.848.007
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(3.499.033)	(1.778.971)	(5.278.004)
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	14.348.974	(1.778.971)	12.570.003

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 23)	330.614.710	-
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	181.985.619	97.498.247
Gelecek aylara ait giderler	9.614.912	10.113.143
Personel ve iş avansları	1.194.019	452.609
Toplam	523.409.260	108.063.999

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Projelerden alınan avanslar (*)	3.591.330.135	3.452.666.418
Diğer	43.550.479	40.269.224
Toplam	3.634.880.614	3.492.935.642

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

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Projelerden alınan avanslar (*)	1.566.115.906	1.248.088.370
Toplam	1.566.115.906	1.248.088.370

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 620.935.587 TL'dir (31 Aralık 2024: 684.414.000 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler (*)	326.673.836	192.601.102
Toplam	326.673.836	192.601.102

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

b) Uzun vadeli yükümlülükler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	61.505.174	-
Toplam	61.505.174	-

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

12. Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	3.183.002	4.178.606
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	830.363	939.884
Toplam	4.013.365	5.118.490

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar:		
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	3.773.381	4.412.020
Uzun vadeli karşılıklar:		
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	1.461.384	2.546.026
Toplam	5.234.765	6.958.046

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

12. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar (devamı)

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

	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Ocak-30 Haziran 2024
Açılış	4.412.020	5.101.775
Hak edilen/ (ödenen), net	1.630.839	4.874.310
Parasal kazanç ya da kayıp	(2.269.478)	(3.615.923)
Dönem sonu	3.773.381	6.360.162

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 53.920 TL (31 Aralık 2024: 48.802 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

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

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Açılış	2.546.026	3.832.660
Hizmet maliyeti	151.458	249.458
Faiz maliyeti (Not 22)	280.990	823.540
Ödenen kıdem tazminatı (-)	-	(848.747)
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	64.878	821.916
Çıkış (-)	(1.253.116)	-
Parasal kazanç ya da kayıp	(328.852)	(828.414)
Dönem sonu	1.461.384	4.050.413

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'in taraf olduğu dava sayısı ve toplam dava tutarı, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sırasıyla 7 adet ve 588.581 TL'dir (31 Aralık 2024: 8 adet ve 331.317 TL). 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla iş davası bulunmamaktadır. Şirket yönetimi tarafından, iş davaları dışındaki davalar için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin söz konusu olmaması beklentisiyle, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

a) Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler ^(*)	244.545.587	285.321.118
- Türk lirası	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler ^(**)	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler ^(****)	-	-
D. Diğer verilen TRİK'ler	-	-
i. Ana Ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler ^(***)	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler ^(****)	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-

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

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

^(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 237.870.000 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 6.675.587 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 277.532.867 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 7.788.251 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.).

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat mektupları:		
- Türk lirası	30.947.525	-
Alınan teminat senetleri ^(*) :		
- Türk lirası	624.542.587	684.414.800
Alınan ipotekler ^(**) :		
- Türk lirası	828.500.000	1.018.622.357

^(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 620.935.587 TL tutarındaki kısmı Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden, 695.000 TL tutarındaki kısmı Most Aydınlatma Tasarım Ltd.Şti'ye verilen teminat senedinden ve 2.912.000 TL tutarındaki kısmı ise İstanbul Yapı Giydirmce Cephe Ltd.Şti'ye verilen teminat senedinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden oluşmaktadır.).

^(**) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutar Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 51.978.347 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullanmış olduğu krediye istinaden Ege Yapı A.Ş.'ye ait 1 adet bağımsız bölüme tesis edilen ipotekten, 966.644.010 TL tutarındaki kısmı ise Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır.).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	76.575.434	48.187.082
Diğer dönen varlıklar	9.467.928	5.127.427
Toplam	86.043.362	53.314.509

b) Diğer duran varlıklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV (*)	297.195.344	302.758.254
Toplam	297.195.344	302.758.254

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	18.191.484	13.471.664
Ödenecek diğer yükümlülükler	29.750	11.896
Toplam	18.221.234	13.483.560

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

15. Sermaye

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	63,12	126.240.000	80,00	126.240.000
Hasan İnanc Kabadayı	6,74	13.482.890	20,00	31.560.000
Halka açık hisse	30,14	60.277.110	-	-
Ödenmiş sermaye		200.000.000	100	157.800.000
Sermaye düzeltme farkları ^(*)		336.985.476		332.308.690
Toplam sermaye		536.985.476		490.108.690

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

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

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

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

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

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

15. Sermaye (devamı)

Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

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

	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
30 Haziran 2025			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	487.477.036	536.985.476	49.508.440
Paylara ilişkin primler	983.600.738	1.003.900.398	20.299.660
	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
31 Aralık 2024			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	442.319.844	490.108.690	47.788.846
Paylara ilişkin primler	323.016.977	347.616.096	24.599.119

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Kurumlar vergisi

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

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

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

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

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

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

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

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Ödenecek kurumlar vergisi:		
Kurumlar vergisi karşılığı	24.962.848	14.417.049
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(16.145.178)	(13.951.353)
Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)	8.817.670	465.696

Ertelenmiş vergi

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

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

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

	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)
	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	1.108.992.355	(332.697.707)	692.782.482	(207.834.745)
Kullanım hakkı varlıkları	15.927.691	(4.778.307)	10.771.487	(3.231.446)
Ticari ve diğer alacaklar	(277.134.720)	83.140.416	(9.561.186)	2.868.356
Finansal borçlar	(54.542.414)	16.362.724	(21.524.918)	6.457.475
Stoklar	737.723.222	(221.316.966)	209.445.336	(62.833.601)
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	(3.773.381)	1.132.014	(4.412.019)	1.323.606
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(1.461.384)	438.415	(2.546.025)	763.808
Peşin ödenmiş giderler	135.624.770	(40.687.431)	59.704.878	(17.911.463)
Ertelenmiş gelirler	(2.218.963.582)	665.689.075	(917.908.368)	275.372.511
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(51.514.164)	15.454.249	(26.495.619)	7.948.686
Diğer	182.923.633	(54.877.082)	(45.692.280)	13.707.682
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		127.859.400		16.630.869

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Açılış	16.630.869	201.260.633
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	111.209.068	(201.260.633)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	19.463	-
Dönem sonu	127.859.400	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

17. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	407.100.732	308.538.484	54.514.845	19.213.799
Hasılat	407.100.732	308.538.484	54.514.845	19.213.799
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(253.221.249)	(192.109.205)	(31.365.360)	(7.568.608)
Brüt kar	153.879.483	116.429.279	23.149.485	11.645.191

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Satış komisyonu giderleri	55.906.068	17.055.396	14.532.154	1.038.045
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	14.909.032	8.220.876	13.878.393	10.140.691
Vergi, resim ve harç giderleri	4.530.958	2.196.762	2.831.753	316.533
Diğer	1.984.217	1.210.886	3.383.752	2.287.832
Toplam	77.330.275	28.683.920	34.626.052	13.783.101

19. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Personel giderleri	27.906.425	14.863.749	41.011.918	16.743.603
Vergi, resim ve harç giderleri	5.881.281	3.001.995	8.619.326	7.219.739
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	4.933.097	3.637.938	10.407.908	4.675.271
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.531.598	1.019.921	3.160.808	846.658
Genel ofis giderleri	1.309.556	34.436	112.424	30.941
Aidat giderleri	871.768	490.782	792.046	459.841
Bakım ve onarım giderleri	95.262	66.628	6.085.616	5.986.922
Diğer	5.677.302	2.437.892	6.188.673	2.436.829
Toplam	48.206.289	25.553.341	76.378.719	38.399.804

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*)	15.217.375	5.545.465	22.136.915	3.264.773
Kira gelirleri	3.620.643	2.035.290	2.452.972	1.265.556
Grup içi yansıtma gelirleri	2.962.644	17	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	2.609.781	-	57.798	-
Grup dışı yansıtma gelirleri	1.613.511	150.510	2.392.791	2.384.754
Reeskont gelirleri	-	-	1.594.524	-
Diğer	2.944.249	3.800	1.674.917	219.376
Toplam	28.968.203	7.735.082	30.309.917	7.134.459

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde alacak ve borçtan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 13.822.835 TL (30 Haziran 2024: 15.189.906 TL) tutarındaki kısmı Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye Amerikan doları bazında verilen nakit teminatın değerlemesinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*)	20.722.049	8.657.451	22.006.320	3.795.809
Tamamlanmış proje maliyetleri	-	-	10.120.001	3.303.585
Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)	14.176.953	13.014.670	1.864.985	1.305.391
Diğer	303.154	283.156	331.842	263.967
Toplam	35.202.156	21.955.277	34.323.148	8.668.752

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde kur farkı giderlerinin 20.626.628 TL (30 Haziran 2024: 21.909.730 TL) tutarındaki kısmı Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın finansman amacıyla aldığı diğer borçların değerlemesinden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9)	209.614.519	-	72.097.725	47.349.646
Menkul kıymet satış karları (*)	36.318.191	17.713.827	47.405.008	40.576.315
Toplam	245.932.710	17.713.827	119.502.733	87.925.961

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

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları zararı	96.567	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışları (Not 9)	-	-	38.717.846	38.717.846
Toplam	96.567	-	38.717.846	38.717.846

22. Finansman gelirleri ve giderleri

a) Finansman gelirleri

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	120.063.374	55.536.942	7.715.416	2.439.077
Vade farkı ve borç para faiz gelirleri	7.023.618	4.745.594	2.879.827	2.397.797
Kur farkı gelirleri	2.602.113	2.141.494	2.224.503	432.953
Toplam	129.689.105	62.424.030	12.819.746	5.269.827

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

22. Finansman gelirleri ve giderleri (devamı)

b) Finansman giderleri

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri	42.941.543	18.612.736	94.608.985	59.995.207
Adat faiz giderleri	17.997.684	7.633.841	34.591.471	11.745.007
Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)	280.990	-	823.540	213.668
Müşteriler adına ödenen finansman giderleri	470.554	297.269	477.391	237.474
Kur farkı giderleri	155.027	1.461	293.910	58.592
Diğer	540.325	430.988	148.802	70.451
Toplam	62.386.123	26.976.295	130.944.099	72.320.399

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar

i) İlişkili taraf bakiyeleri

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1) (*)	284.362.194	338.539.962
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2)	9.520.491	11.107.937
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.483	23.898
Toplam	293.903.168	349.671.797
Beklenen kredi zararı (-)	(2.889.301)	(2.554.702)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	291.013.867	347.117.095

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

b) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	207.705	53.060.775
Toplam	207.705	53.060.775

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ege Kabadayı	78.758	91.893
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	3.090	3.605
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	3.090	3.605
Toplam	84.938	99.103

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar (devamı)

i) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

d) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	36.554.442	41.430.228
Ege Kabadayı	231.580	221.902
Hasan İnanc Kabadayı	92.114	52.696
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.988	29.156
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	26.119
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.420	2.823
Toplam	36.927.930	41.762.924

e) İlişkili taraflara verilen kısa vadeli avanslar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1) (*)	330.614.710	-
Toplam	330.614.710	-

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

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri

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

	Müteahhitlik giderleri	Danışmanlık giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Taşıt kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	135.119.468	116.590	1.031.275	154.807	404.732	1.855.932
Toplam	135.119.468	116.590	1.031.275	154.807	404.732	1.855.932

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

	Müteahhitlik giderleri	Bakım ve onarım giderleri	Finansman giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler	Diğer gelirler
Ege Yapı A.Ş.	362.187.057	6.064.409	3.236.804	1.608.663	144.377	1.294.046	10.476
Toplam	362.187.057	6.064.409	3.236.804	1.608.663	144.377	1.294.046	10.476

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri (devamı)

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar	5.823.686	7.511.224
Toplam	5.823.686	7.511.224

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

a) Finansal risk faktörleri

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

a.1) Piyasa risk yönetimi

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

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

a.1.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

Döviz pozisyonu tablosu	Cari Dönem		
	30 Haziran 2025		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	3.314.954	83.308	88
2. Dönen varlıklar (1)	3.314.954	83.308	88
3. Diğer alacaklar	119.227.200	3.000.000	-
4. Duran varlıklar (3)	119.227.200	3.000.000	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	122.542.154	3.083.308	88
6. Ticari borçlar	(220.007)	(4.002)	(1.309)
7. Diğer borçlar	(177.984.945)	(4.478.465)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(178.204.952)	(4.482.467)	(1.309)
9. Toplam yükümlülükler (8)	(178.204.952)	(4.482.467)	(1.309)
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(55.662.798)	(1.399.159)	(1.221)

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2024		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	13.780.603	219.118	164.999
2. Dönen varlıklar (1)	13.780.603	219.118	164.999
3. Diğer alacaklar	127.933.857	3.500.220	126.407
4. Duran varlıklar (3)	127.933.857	3.500.220	126.407
5. Toplam varlıklar (2+4)	141.714.460	3.719.338	291.406
6. Diğer borçlar	(178.277.731)	(5.061.358)	-
7. Kısa vadeli yükümlülükler (6)	(178.277.731)	(5.061.358)	-
8. Toplam yükümlülükler (7)	(178.277.731)	(5.061.358)	-
9. Net yabancı para (yükümlülük)/ varlık pozisyonu (8+5)	(36.563.271)	(1.342.020)	291.406

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

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

a) Finansal risk faktörleri (devamı)

a.1) Piyasa risk yönetimi (devamı)

a.1.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	30 Haziran 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(5.560.595)	5.560.595
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(5.560.595)	5.560.595
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	(5.685)	5.685
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(5.685)	5.685
Toplam (3+6)	(5.566.280)	5.566.280

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	30 Haziran 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(2.460.171)	2.460.171
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(2.460.171)	2.460.171
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	514.199	(514.199)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	514.199	(514.199)
Toplam (3+6)	(1.945.972)	1.945.972

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

30 Haziran 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	830.467.086	235.274.498
31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	870.293.755	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

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

30 Haziran 2025	Emsal m ² değeri (*)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	180.822	%10	16.545.240	(16.545.240)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	190.701	%10	6.827.082	(6.827.082)
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	200.504	%10	4.050.174	(4.050.174)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.584	%10	9.333.920	(9.333.920)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	760	%10	5.547.499	(5.547.499)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	776	%10	4.639.192	(4.639.192)
Urla Yağcılar arsası	14.893	%10	36.103.603	(36.103.603)
Şile Otel	23.527	%10	23.527.448	(23.527.448)

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

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

30 Haziran 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	142.482	%10	13.037.069	(13.037.069)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	150.265	%10	5.379.501	(5.379.501)
Çamlıyaka Konakları D Blok No:12	157.990	%10	3.191.396	(3.191.396)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.045	%10	7.384.479	(7.384.479)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	305	%10	2.225.743	(2.225.743)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	702	%10	4.197.323	(4.197.323)
Urla Yağcılar arsası	15.264	%10	37.003.426	(37.003.426)
Yalova Altınova Arsası	1.440	%10	4.231.085	(4.231.085)

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

26. Pay başına kazanç/ (kayıp)

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Dönem karı/ (zararı)	303.248.295	(279.011.499)
Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi	196.735.912	202.747.134
Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)	1,54	(1,38)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

27. 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 - 30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(73.150.484)
Stoklar	526.873.242
Peşin ödenmiş giderler	14.845.497
Kullanım hakkı varlıkları	1.193.644
Ertelenmiş vergi varlığı	2.376.734
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	118.764.274
Maddi duran varlıklar	167.330
Maddi olmayan duran varlıklar	1.488
Ertelenmiş gelirler	(616.808.664)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(28.805.062)
Sermaye enflasyon farkları	(74.718.535)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(115.162.472)
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri	16.895.974
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	755.119
Geçmiş yıllar karları/zararları	80.470.947
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(45.095.532)
Hasılat	(96.574.314)
Satışların maliyeti (-)	43.141.336
Pazarlama giderleri (-)	6.836.784
Genel yönetim giderleri (-)	2.826.771
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.195.260)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1.059.009
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(1.930.533)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	1.646.010
Finansman gelirleri	(6.021.474)
Finansman giderleri (-)	5.116.139
Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)	(118.246.016)

28. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	478.731.756	304.202.250
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.993.054.855	4.730.483.024
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	84.938	99.103
	Diğer varlıklar		1.247.189.847	1.047.195.663
D	Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.719.061.396	6.081.980.040
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	243.316.931	334.102.365
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	14.486.549	7.389.097
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	36.927.930	41.762.924
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.109.013.681	151.150.799
	Diğer kaynaklar		6.315.316.305	5.547.574.855
D	Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.719.061.396	6.081.980.040

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	307.219.618	128.065.158
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	244.545.587	285.321.118
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	-	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%78	%78
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%6	%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	%49	%442
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%4	%2
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (I)	%0	%0