

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

**1 Ocak- 31 Mart 2025 ara hesap
dönemine ait özet finansal tablolar**

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 -52

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		3.687.111.112	2.850.242.219
Nakit ve nakit benzerleri	3	612.776.808	157.915.579
Finansal yatırımlar	4	165.495.461	166.156.785
Ticari alacaklar:			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-23	360.640.971	327.448.693
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	72.911.160	86.806.993
Diğer alacaklar:			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-23	84.939	93.488
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	23.125.239	10.437.948
Stoklar	8	2.082.237.834	1.947.751.385
Peşin ödenmiş giderler	10	311.043.786	101.940.860
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	8.319.782	1.396.894
Diğer dönen varlıklar	14	50.475.132	50.293.594
Duran varlıklar		3.191.540.011	2.891.515.991
Ticari alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	4.939.200	5.436.232
Diğer alacaklar:			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	115.886.461	146.803.025
Stoklar	8	1.755.466.827	1.601.737.464
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.005.354.031	820.981.037
Kullanım hakkı varlıkları	9	9.331.288	10.161.150
Maddi duran varlıklar		675.052	706.079
Maddi olmayan duran varlıklar		2.074	2.902
Ertelenmiş vergi varlığı	16	-	20.084.782
Diğer duran varlıklar	14	299.885.078	285.603.320
Toplam varlıklar		6.878.651.123	5.741.758.210

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla özet finansal durum tablosu**

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		4.295.529.501	4.026.129.398
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	228.912.191	271.457.828
Ticari borçlar:			
İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	22.990.976	50.054.238
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	165.260.344	35.468.547
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	3.501.700	4.828.465
Diğer borçlar:			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	36.286.193	39.396.547
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	120.533.395	131.335.901
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	181.687.372	181.687.909
Ertelenmiş gelirler	10	3.514.659.673	3.295.018.389
Kısa vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	2.980.241	4.162.026
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	18.717.416	12.719.548
Uzun vadeli yükümlülükler		1.704.473.983	1.573.042.541
Uzun vadeli borçlanmalar	5	37.103.676	50.683.993
Ticari borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	171.171.346	170.077.336
Diğer borçlar:			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	134.453.323	168.114.199
Ertelenmiş gelirler	10	1.333.909.678	1.177.368.997
Uzun vadeli karşılıklar:			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	1.149.993	2.401.763
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	26.685.967	4.396.253
Özkaynaklar		878.647.639	142.586.271
Ödenmiş sermaye	15	200.000.000	157.800.000
Sermaye enflasyon farkları	15	306.557.088	304.538.077
Paylara ilişkin primler	15	947.010.716	327.919.419
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(111.528.225)	(111.528.225)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:		-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.241.536)	(4.964.733)
Geçmiş yıllar zararları		(579.006.740)	(235.021.053)
Net dönem karı/ (zararı)		118.856.336	(296.157.214)
Toplam kaynaklar		6.878.651.123	5.741.758.210

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Mart 2024
	Dipnot		
Hasılat	17	92.977.357	33.300.762
Satışların maliyeti (-)	17	(57.649.216)	(22.448.343)
Brüt kar		35.328.141	10.852.419
Pazarlama giderleri (-)	18	(45.889.877)	(19.661.914)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(21.369.351)	(35.826.893)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	20.029.976	21.862.255
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(12.496.264)	(24.200.725)
Esas faaliyet zararı		(24.397.375)	(46.974.858)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	215.691.370	29.787.519
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(91.360)	-
Finansman gelirleri/ (giderleri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)		191.202.635	(17.187.339)
Finansman gelirleri	22	63.453.595	7.122.113
Finansman giderleri (-)	22	(33.403.379)	(55.301.869)
Net parasal pozisyon (kayıp)/ kazançları		(59.870.871)	48.455.685
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		161.381.980	(16.911.410)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri		(42.525.644)	(175.113.049)
Dönem vergi geliri	16	-	14.743.183
Ertelenmiş vergi gideri	16	(42.525.644)	(189.856.232)
Dönem karı/ (zararı)		118.856.336	(192.024.459)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(352.678)	(964.382)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(503.826)	(964.382)
Ertelenmiş vergi geliri	16	151.148	-
Diğer kapsamlı gider		(352.678)	(964.382)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		118.503.658	(192.988.841)
Pay başına kazanç /(kayıp)(TL)		0,61	(0,93)

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet özkaynak değişim tablosu**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri (*)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	150.000.000	302.399.737	(111.528.225)	(4.955.451)	(188.614.091)	(46.406.962)	100.895.008
Transferler	-	-	-	-	(46.406.962)	46.406.962	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	(964.382)	-	(192.024.459)	(192.988.841)
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	150.000.000	302.399.737	(111.528.225)	(5.919.833)	(235.021.053)	(192.024.459)	(92.093.833)

	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	304.538.077	327.919.419	(111.528.225)	(4.964.733)	(235.021.053)	(296.157.214)	142.586.271
Transferler	-	-	-	-	-	(296.157.214)	296.157.214	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	1.723.197	(2.075.875)	118.856.336	118.503.658
Halka arz kapsamında sermaye artırım	42.200.000	2.019.011	619.091.297	-	-	(45.752.598)	-	617.557.710
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	200.000.000	306.557.088	947.010.716	(111.528.225)	(3.241.536)	(579.006.740)	118.856.336	878.647.639

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

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Mart 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	Dipnot	(137.388.420)	(74.616.474)
Dönem karı/ (zararı)		118.856.336	(192.024.459)
Dönem (zararı)/ karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(179.404.129)	187.836.981
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		852.104	887.006
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6-7	1.096.424	(400.394)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	893.988	2.382.592
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	-	698.778
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9	(198.049.836)	(23.345.764)
Dava ve/veya ceza karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	-	(57.208)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer (iptali)/ farkı ile ilgili düzeltmeler	21	(17.550.174)	(6.441.755)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(60.870.133)	(4.977.363)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	39.449.162	32.652.437
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		3.482.612	4.870.544
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler	16	42.525.644	175.113.049
Parasal kayıp/ (kazanç) ile ilgili düzeltmeler		8.766.080	6.455.059
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(69.232.425)	(68.894.432)
Ticari alacaklar		(18.378.128)	213.886.634
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar		58.919.161	35.359.597
Stoklar		(312.017.616)	(423.065.560)
Peşin ödenmiş giderler		(209.102.926)	(12.576.878)
Ticari borçlar		103.822.545	(31.922.613)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		(537)	20.849.379
Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar		(1.326.765)	(10.559)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar		(58.864.696)	15.572.026
Ertelenmiş gelirler		376.181.965	149.001.005
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar		(14.463.296)	10.827.452
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler		5.997.868	(46.814.915)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(129.780.218)	(73.081.910)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(685.314)	(840.136)
Vergi (ödemeleri)/ iadeleri		(6.922.888)	(694.428)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		40.440.924	26.553.401
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.040.578)	-
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri		12.058.064	65.681.355
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(55.208)	(67.236)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	-	(39.060.718)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		37.478.646	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		577.411.492	144.381.250
Halka arz kapsamında sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri		617.557.710	-
Kredilerden elde edilen nakit	5	-	207.156.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(41.365.895)	(33.026.586)
Finansal kiralamaya ilişkin ödemeler	5	(928.769)	(1.353.615)
Alınan faiz	22	60.870.133	4.977.363
Ödenen faiz	5	(25.060.811)	(24.173.335)
İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlardaki değişim, net		(33.660.876)	(9.198.577)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(25.602.767)	(33.993.485)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		454.861.229	62.324.692
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	157.915.579	234.317.150
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	612.776.808	296.641.842

İlişte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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. 14.01.2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) "EGEGY" koduyla işlem görmektedir.

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

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

Müşterek faaliyetler	Etkin ortaklık oranı (%)	
	31 Mart 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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

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

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

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 20'dir (31 Mart 2024: 55).

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

	31 Mart 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

31 Mart 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).

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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, 31 Mart 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 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	25,95
2005	122,65	7,72	24,09
2006	134,49	9,65	21,97
2007	145,77	8,39	20,27
2008	160,44	10,06	18,42
2009	170,91	6,53	17,29
2010	181,85	6,40	16,25
2011	200,85	10,45	14,71
2012	213,23	6,16	13,86
2013	229,01	7,40	12,90
2014	247,72	8,17	11,93
2015	269,54	8,81	10,96
2016	292,54	8,53	10,10
2017	327,41	11,92	9,02
2018	393,88	20,30	7,50
2019	440,50	11,84	6,71
2020	504,81	14,60	5,85
2021	686,95	36,08	4,30
2022	1.128,45	64,27	2,62
2023	1.859,38	64,77	1,59
2024	2.684,55	44,38	1,10
31 Mart 2025	2.954,69	38,10	1,00

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

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

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 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 30 Nisan 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler (devamı)

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 13 Nisan 2022 tarihinde Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 20 Nisan 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 31 Mart 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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

31 Mart 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

31 Mart 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.

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 değişikliklerin 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.

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

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

UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü</i>
UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin	
Yıllık İyileştirmeler	<i>11. Değişiklik</i>
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu</i>
	<i>Edinen Sözleşmeler</i>
UFRS 18	<i>Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>
	<i>Standardı</i>
UFRS 19	<i>Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan</i>
	<i>Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı</i>

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, 31 Mart 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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

31 Mart 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	170.577
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	179.895
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	189.143
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	2.438
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	717
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	732
İzmir Urla Yağcılar arsası	Pazar yaklaşımı	31 Aralık 2024	14.049
Şile Otel	Gelir yaklaşımı	25 Mart 2025	22.194

(*) Şirket'in 31 Mart 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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankalar:		
- Vadesiz mevduat		
- TL	1.266.690	37.106.869
- USD	11.607.656	7.280.733
- Avro	3.580	5.719.031
- Vadeli mevduat		
- TL	599.898.882	107.808.946
Toplam	612.776.808	157.915.579

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

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Mart 2025
TL	Nisan 2025	%45	491.369.788
TL	Nisan 2025	%45	71.055.855
TL	Nisan 2025	%38	13.169.861
TL	Nisan 2025	%43	10.300.000
TL	Nisan 2025	%37	6.219.378
TL	Nisan 2025	%40	3.500.000
TL	Nisan 2025	%31	2.400.000
TL	Nisan 2025	%31	1.000.000
TL	Nisan 2025	%43	884.000
Toplam			599.898.882

	Vade	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024
TL	Ocak 2025	%43	58.304.735
TL	Ocak 2025	%40	23.507.072
TL	Ocak 2025	%9	9.837.806
TL	Ocak 2025	%43	6.493.717
TL	Ocak 2025	%39	6.033.537
TL	Ocak 2025	%40	3.632.079
Toplam			107.808.946

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

4. Finansal yatırımlar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Katılım serbest fonu (*)	165.495.461	166.156.785
Toplam	165.495.461	166.156.785

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 3.441,29654 TL birim fiyatlı 42.022 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (TL) ve 39.781,52000 TL birim fiyatlı 525 adet katılım serbest fonundan (döviz) oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 3.447,53979 TL birim fiyatlı 42.022 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (TL) ve 40.541,46286 TL birim fiyatlı 525 adet katılım serbest fonu (döviz)).

5. Finansal borçlanmalar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri:		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	226.433.687	268.502.452
Uzun vadeli banka kredileri	33.844.438	46.668.954
Finansal kiralamalar:		
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	2.478.504	2.955.376
Uzun vadeli finansal kiralamalar	3.259.238	4.015.039
Toplam	266.015.867	322.141.821

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
0 - 3 ay	49.616.244	56.573.093
3 - 12 ay	176.817.443	211.929.359
1 - 2 yıl	33.844.438	41.462.506
2 - 3 yıl	-	5.206.448
Toplam	260.278.125	315.171.406

Şirket'in finansal kiralamalarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
0 - 3 ay	724.936	784.290
3 - 12 ay	1.753.568	2.171.086
1- 5 yıl	3.259.238	4.015.039
Toplam	5.737.742	6.970.415

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Açılış	315.171.406	288.669.229
Girişler	-	207.156.000
Ödenen anapara	(41.365.895)	(33.026.586)
Ödenen faiz	(25.060.811)	(24.173.335)
Faiz gideri	39.505.849	32.501.927
Parasal kazanç ya da kayıp	(27.972.424)	(37.848.107)
Kapanış	260.278.125	433.279.128

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Açılış	6.970.415	13.156.108
Ödenen anapara	(623.008)	(772.363)
Ödenen faiz	(305.761)	(581.252)
Faiz gideri	(56.687)	150.510
Parasal kazanç ya da kayıp	(247.217)	(1.119.699)
Kapanış	5.737.742	10.833.304

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	362.924.152	329.858.640
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	60.903.201	83.186.191
Alacak senetleri	16.007.816	7.915.178
Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt	439.835.169	420.960.009
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	(2.283.181)	(2.409.947)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(3.999.857)	(4.294.376)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	433.552.131	414.255.686

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

6. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

a) Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

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

	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Mart 2024
1 Ocak	6.704.323	7.787.243
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	217.166	527.885
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(864.490)
Parasal kazanç ya da kayıp	(638.451)	(1.007.893)
Dönem sonu	6.283.038	6.442.745

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.939.200	5.436.232
Uzun vadeli ticari alacaklar	4.939.200	5.436.232

c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	165.260.344	35.468.547
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	22.990.976	50.054.238
Toplam	188.251.320	85.522.785

d) Uzun vadeli ticari borçlar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	171.171.346	170.077.336
Toplam	171.171.346	170.077.336

(*) 31 Mart 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 alış bedeline ilişkindir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	25.246.622	11.805.068
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	84.939	93.488
Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt	25.331.561	11.898.556
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(2.121.383)	(1.367.120)
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	23.210.178	10.531.436

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

	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Açılış	1.367.120	91.373
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	879.258	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(63.789)
Parasal kazanç ya da kayıp	(124.995)	(9.764)
Kapanış	2.121.383	17.820

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar ^(*)	114.131.224	117.221.854
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.755.237	29.581.171
Toplam	115.886.461	146.803.025

(*) 31 Mart 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 (113.296.800 TL) (31 Aralık 2024: 116.303.462 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ^(*)	118.764.973	128.660.731
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23)	36.286.193	39.396.547
Alınan depozito ve teminatlar	1.768.422	2.675.170
Toplam	156.819.588	170.732.448

^(*) 31 Mart 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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar ^(*)	134.453.323	168.114.199
Toplam	134.453.323	168.114.199

^(*) 31 Mart 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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

8. Stoklar

a) Kısa vadeli stoklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari mallar:		
- <i>Kordon İstanbul</i> (***)	73.347.350	73.347.915
- <i>Diğer</i>	49.882.835	-
Tamamlanan projeler:		
- <i>Çamlıyaka Konakları</i> (**)	7.338.988	19.457.983
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- <i>Cer İstanbul Projesi</i> (*)	413.513.393	397.111.671
- <i>Modernyaka</i> (****)	1.538.155.268	1.457.833.816
Toplam	2.082.237.834	1.947.751.385

(*) Cer İstanbul Projesi, Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat payı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 244.298.124 TL'dir (31 Aralık 2024: 229.073.151 TL).

(**) Çamlıyaka Projesi İstanbul İli, Çekmeköy ilçesinde yer alan arsa üzerinde kısmen kat karşılığı kısmen hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup 31 Mart 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. Şirket, Modernyaka Projesi'ni 2025 yılında teslim edeceğini öngördüğünden kısa vadeli stoklara sınıflamıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

8. Stoklar (devamı)

b) Uzun vadeli stoklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Arsalar: (*)		
- Şile Projesi (**)	207.443.220	231.064.858
- Urla Yağcılar (***)	119.548.955	119.549.337
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:		
- Urla Kekliktepe (****)	1.428.474.652	1.251.123.269
Toplam	1.755.466.827	1.601.737.464

(*) Arsalar içerisinde 31 Mart 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 31 Mart 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 23.801.804 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.

(***) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde sahip olunan arsaların yanı sıra kat karşılığı sözleşmesi yapılan üçüncü kişilere ait arsaların üzerinde proje geliştirilmektedir. Kat karşılığı sözleşmesi, 2 Eylül 2024 tarihinde imzalanan devir protokolü ile Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ilgili kat karşılığı sözleşmesine istinaden finansal tablolarda muhasebeleştirilen proje maliyetleri Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur ve 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda proje maliyeti yer almamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.). 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 119.548.955 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 payı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 612.235.200 TL'dir (31 Aralık 2024: 539.648.726 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıkları

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	Açılış	Stoklardan transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	Çıkış	Kapanış
Maliyet:					
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	156.077.507	-	-	-	156.077.507
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	64.402.448	-	-	-	64.402.448
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	38.206.825	-	-	-	38.206.825
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	88.050.399	-	-	-	88.050.399
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	52.331.655	-	-	-	52.331.655
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	43.763.250	-	-	-	43.763.250
Urla Yağcılar arsası (****)	340.578.947	-	-	-	340.578.947
Yalova Altınova arsası (*****)	37.570.006	-	-	(37.570.006)	-
Şile Otel (*****)	-	23.801.804	198.141.196	-	221.943.000
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	820.981.037	23.801.804	198.141.196	(37.570.006)	1.005.354.031

31 Mart 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	118.040.284	-	-	118.040.284
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	51.270.632	-	-	51.270.632
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	-	14.025.729	14.869.816	28.895.545
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)	47.672.396	-	-	47.672.396
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	16.232.451	-	-	16.232.451
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)	35.951.342	-	-	35.951.342
Urla Yağcılar arsası (****)	385.590.229	-	-	385.590.229
Yalova Altınova arsası (*****)	-	25.034.989	8.475.948	33.510.937
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	654.757.334	39.060.718	23.345.764	717.163.816

- (*) 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 31 Mart 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 23.801.804 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

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

b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerleme 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 değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerleme "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

İlgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden "Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8", "Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9" ve "Çamlıyaka Konakları, D Blok No: 12" den kira geliri elde edilmektedir ve 31 Mart 2025 tarihinde sona eren dönemde elde edilen kira geliri 1.420.054 TL'dir (31 Mart 2024: 1.120.133 TL).

c) Kullanım hakkı varlıkları

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

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	16.836.639	-	16.836.639
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(6.675.489)	(829.862)	(7.505.351)
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	10.161.150	(829.862)	9.331.288

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

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	16.836.652	-	16.836.652
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	(3.300.760)	(839.094)	(4.139.854)
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	13.535.892	(839.094)	12.696.798

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 23)	166.898.998	-
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	134.165.757	91.973.786
Gelecek aylara ait giderler	9.423.013	9.540.111
Personel ve iş avansları	556.018	426.963
Toplam	311.043.786	101.940.860

b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Projelerden alınan avanslar (*)	3.476.110.465	3.257.030.907
Diğer	38.549.208	37.987.482
Toplam	3.514.659.673	3.295.018.389

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

c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Projelerden alınan avanslar (*)	1.333.909.678	1.177.368.997
Toplam	1.333.909.678	1.177.368.997

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 663.817.395 TL'dir (31 Aralık 2024: 645.634.384 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler (*)	181.687.372	181.687.909
Toplam	181.687.372	181.687.909

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

12. Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	1.925.413	3.941.837
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.576.287	886.628
Toplam	3.501.700	4.828.465

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar:		
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	2.980.241	4.162.026
Uzun vadeli karşılıklar:		
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	1.149.993	2.401.763
Toplam	4.130.234	6.563.789

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

12. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar (devamı)

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

	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Mart 2024
1 Ocak		
Hak edilen/ (ödenen), net	4.162.026	4.812.697
Parasal kazanç ya da kayıp	1.769.235	2.382.592
	(2.951.020)	(2.988.840)
Dönem sonu	2.980.241	4.206.449

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 46.655 TL (31 Aralık 2024: 46.037 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yükümlülüklerin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

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

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

	1 Ocak-31 Mart 2025	1 Ocak-31 Mart 2024
1 Ocak		
Hizmet maliyeti	2.401.763	3.615.494
Faiz maliyeti (Not 22)	73.942	123.464
Ödenen kıdem tazminatı (-)	274.360	575.314
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	(685.314)	(840.136)
Parasal kazanç ya da kayıp	503.826	964.382
Çıkış (-)	(195.035)	(270.067)
	(1.223.549)	-
Dönem sonu	1.149.993	4.168.451

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sırasıyla 8 adet ve 604.581 TL'dir (31 Aralık 2024: 8 adet ve 312.543 TL). 31 Mart 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, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

a) Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler (*)		
- Türk lirası	244.545.587	269.154.209
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler (**)	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler (****)	-	-
D. Diğer verilen TRİK'ler	-	-
i. Ana Ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler (****)	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler (****)	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 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.

(*) 31 Mart 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 261.806.858 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 7.347.351 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.).

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminat mektupları:		
- Türk lirası	8.642.165	-
Alınan teminat senetleri (*):		
- Türk lirası	667.029.395	645.634.384
Alınan ipotekler (**):		
- Türk lirası	873.050.000	960.905.022

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 663.817.395 TL tutarındaki kısmı Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden, 300.000 TL tutarındaki kısmı ise Most Aydınlatma Tasarım Ltd.Şti'ye verilen teminat senedinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 645.634.384 TL).

(**) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 44.550.000 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullanmış olduğu krediye istinaden Ege Yapı A.Ş.'ye ait 1 adet bağımsız bölüme tesis edilen ipotekten, 828.500.000 TL tutarındaki kısmı ise Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır (31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 49.033.067 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullanmış olduğu krediye istinaden Ege Yapı A.Ş.'ye ait 1 adet bağımsız bölüme tesis edilen ipotekten, 911.871.955 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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	41.499.512	45.456.698
Diğer dönen varlıklar	8.975.620	4.836.896
Toplam	50.475.132	50.293.594

b) Diğer duran varlıklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV (*)	299.885.078	285.603.320
Toplam	299.885.078	285.603.320

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

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	18.710.021	12.708.331
Ödenecek diğer yükümlülükler	7.395	11.217
Toplam	18.717.416	12.719.548

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

15. Sermaye

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

	31 Mart 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 ^(*)		306.557.088		304.538.077
Toplam sermaye		506.557.088		462.338.077

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

31 Mart 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 14.01.2025 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 Müdürlüğüne 07.03.2025 tarihinde tescil edilmiş ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 11287 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

15. Sermaye (devamı)

Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

Şirket'in 31 Mart 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
31 Mart 2025			
Sermaye ve sermaye düzeltme farkları	451.757.463	506.557.088	54.799.625
Paylara ilişkin primler	911.528.013	947.010.716	35.482.703
	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	417.257.050	462.338.077	45.081.027
Paylara ilişkin primler	304.714.139	327.919.419	23.205.280

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %25'tir (2022 ve 2021 yılları vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için sırasıyla %23 ve %25 olarak uygulanmıştır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın otuzuncu günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Ödenecek kurumlar vergisi:		
Kurumlar vergisi karşılığı	-	(14.743.183)
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(8.319.782)	14.484.679
Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)	(8.319.782)	(258.504)

Ertelenmiş vergi

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

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

31 Mart 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)
	31 Mart 2025	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):				
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	905.031.663	(271.509.499)	653.527.935	(196.058.381)
Kullanım hakkı varlıkları	9.331.288	(2.799.386)	10.161.152	(3.048.346)
Ticari ve diğer alacaklar	(8.143.260)	2.442.978	(9.019.428)	2.705.828
Finansal borçlar	(31.974.256)	9.592.277	(20.305.270)	6.091.581
Stoklar	187.166.594	(56.149.978)	197.577.712	(59.273.314)
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	(2.980.241)	894.072	(4.162.025)	1.248.608
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(1.149.993)	344.998	(2.401.762)	720.529
Peşin ödenmiş giderler	110.322.001	(33.096.600)	56.321.871	(16.896.561)
Ertelenmiş gelirler	(996.787.060)	299.036.118	(865.897.704)	259.769.311
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(39.320.191)	11.796.057	(24.994.320)	7.498.296
Diğer	(42.543.322)	12.762.996	(43.103.257)	12.930.978
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		(26.685.967)		15.688.529

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Vergi karşılığı mutabakatı:		
Vergi öncesi (zarar)/ kar	161.381.980	(16.911.410)
Yerel vergi oranı	30%	25%
Vergi etkisi:	(48.414.594)	4.227.853
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve istisnalar	(36.056)	-
Vergiden istisna edilen cari yıl vergi zararı	(1.258.651)	(205.571.123)
Parasal kazanç ya da kayıp	7.183.657	26.230.221
Kar veya zarar tablosundaki vergi (gideri)/ geliri	(42.525.644)	(175.113.049)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
1 Ocak	15.688.529	189.856.232
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(42.525.644)	(189.856.232)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	151.148	-
Dönem sonu	(26.685.967)	-

17. Hasılat ve satışların maliyeti

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	92.977.357	33.300.762
Hasılat	92.977.357	33.300.762
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(57.649.216)	(22.448.343)
Brüt kar	35.328.141	10.852.419

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Satış komisyonu giderleri	36.649.253	12.729.484
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	6.309.181	3.525.910
Vergi, resim ve harç giderleri	2.201.932	2.372.699
Diğer	729.511	1.033.821
Toplam	45.889.877	19.661.914

19. Genel yönetim giderleri

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Personel giderleri	12.303.631	22.893.185
Vergi, resim ve harç giderleri	2.716.135	1.320.281
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	1.221.771	5.407.805
Genel ofis giderleri	1.202.867	76.866
Ofis kira giderleri	910.693	488.484
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	482.684	2.183.022
Aidat giderleri	359.398	313.381
Diğer	2.172.172	3.143.869
Toplam	21.369.351	35.826.893

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*)	9.123.865	17.802.779
Grup içi yansıtma gelirleri	2.794.754	9.882
Konusu kalmayan karşılıklar	2.548.203	985.487
Kira gelirleri	1.420.054	1.120.133
Grup dışı yansıtma gelirleri	1.380.102	7.582
Reeskont gelirleri	-	1.578.352
Diğer	2.762.998	358.040
Toplam	20.029.976	21.862.255

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde alacak ve borçtan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 7.808.348 TL (31 Mart 2024: 12.217.026 TL) tutarındaki kısmı Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye Amerikan doları bazında verilen nakit teminatın değerlemesinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*)	11.380.975	17.178.638
Tamamlanmış proje maliyetleri	-	6.430.173
Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)	1.096.424	527.885
Diğer	18.865	64.029
Toplam	12.496.264	24.200.725

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde kur farkı giderlerinin 11.290.960 TL (31 Mart 2024: 17.087.572 TL) tutarındaki kısmı Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın finansman amacıyla aldığı diğer borçların değerlemesinden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9)	198.141.196	23.345.764
Menkul kıymet satış karları (*)	17.550.174	6.441.755
Toplam	215.691.370	29.787.519

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

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları zararı	91.360	-
Toplam	91.360	-

22. Finansman gelirleri ve giderleri

a) Finansman gelirleri

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	60.870.133	4.977.363
Vade farkı ve borç para faiz gelirleri	2.148.943	454.716
Kur farkı gelirleri	434.519	1.690.034
Toplam	63.453.595	7.122.113

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

22. Finansman gelirleri ve giderleri (devamı)

b) Finansman giderleri

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri	22.950.249	32.652.437
Adat faiz giderleri	9.776.590	21.551.901
Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)	274.360	575.314
Müşteriler adına ödenen finansman giderleri	163.466	226.322
Kur farkı giderleri	144.864	221.984
Diğer	93.850	73.911
Toplam	33.403.379	55.301.869

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar

i) İlişkili taraf bakiyeleri

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1) (*)	342.953.480	319.357.559
Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2)	9.520.491	10.478.537
Egeyapı Pay Proje Arsa Yatırım A.Ş. (2)	10.429.699	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.482	22.544
Toplam	362.924.152	329.858.640
Beklenen kredi zararı (-)	(2.283.181)	(2.409.947)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	360.640.971	327.448.693

(*) 31 Mart 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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	22.990.976	50.054.238
Toplam	22.990.976	50.054.238

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ege Kabadayı	78.759	86.686
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	3.090	3.401
Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)	3.090	3.401
Toplam	84.939	93.488

(1) Şirket'in ana ortağı

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar (devamı)

i) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

d) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	35.946.362	39.082.702
Ege Kabadayı	190.190	209.328
Hasan İnanc Kabadayı	99.846	49.710
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	27.504
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	24.639
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.420	2.664
Toplam	36.286.193	39.396.547

(1) Şirket'in ana ortağı

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

e) İlişkili taraflara verilen kısa vadeli avanslar

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ege Yapı A.Ş. (1)	166.898.998	-
Toplam	166.898.998	-

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri

31 Mart 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	46.250	337.534	80.928	180.092	1.473.368
Toplam	135.119.468	46.250	337.534	80.928	180.092	1.473.368

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

	Müteahhitlik giderleri	Diğer gelirler	Adat faiz giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Genel ofis giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	225.186.324	9.883	3.053.377	304.623	5.720.741	71.369	700.970
Toplam	225.186.324	9.883	3.053.377	304.623	5.720.741	71.369	700.970

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar	2.258.221	580.037
Toplam	2.258.221	580.037

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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		
	31 Mart 2025		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	11.611.236	307.361	88
2. Dönen varlıklar (1)	11.611.236	307.361	88
3. Diğer alacaklar	113.296.800	3.000.000	-
4. Duran varlıklar (3)	113.296.800	3.000.000	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	124.908.036	3.307.361	88
6. Ticari borçlar	(220.007)	(4.212)	(1.497)
7. Diğer borçlar	(163.828.462)	(4.338.034)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(164.048.469)	(4.342.246)	(1.497)
9. Toplam yükümlülükler (8)	(164.048.469)	(4.342.246)	(1.497)
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(39.140.433)	(1.034.885)	(1.409)

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2024		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	12.999.764	187.804	141.419
2. Dönen varlıklar (1)	12.999.764	187.804	141.419
3. Diğer alacaklar	120.684.849	3.000.000	108.342
4. Duran varlıklar (3)	120.684.849	3.000.000	108.342
5. Toplam varlıklar (2+4)	133.684.613	3.187.804	249.761
6. Diğer borçlar	(168.176.131)	(4.338.034)	-
7. Kısa vadeli yükümlülükler (6)	(168.176.131)	(4.338.034)	-
8. Toplam yükümlülükler (7)	(168.176.131)	(4.338.034)	-
9. Net yabancı para (yükümlülük)/ varlık pozisyonu (8+5)	(34.491.518)	(1.150.230)	249.761

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 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	31 Mart 2025	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(3.908.307)	3.908.307
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(3.908.307)	3.908.307
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	(5.736)	5.736
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(5.736)	5.736
Toplam (3+6)	(3.914.043)	3.914.043

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Mart 2024	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı	(4.301.408)	4.301.408
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(4.301.408)	4.301.408
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülük)	454.607	(454.607)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	454.607	(454.607)
Toplam (3+6)	(3.846.801)	3.846.801

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

31 Mart 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	783.411.031	221.943.000
31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	820.981.037	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait Özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

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

31 Mart 2025	Emsal m ² değeri (*)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	170.577	%10	15.607.751	(15.607.751)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	179.895	%10	6.440.245	(6.440.245)
Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12	189.143	%10	3.820.683	(3.820.683)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	2.438	%10	8.805.040	(8.805.040)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	717	%10	5.233.166	(5.233.166)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	732	%10	4.376.325	(4.376.325)
Urla Yağcılar arsası	14.049	%10	34.057.894	(34.057.894)
Şile Otel	22.194	%10	22.194.299	(22.194.299)

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

31 Mart 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	129.006	%10	11.804.028	(11.804.028)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	143.214	%10	5.127.063	(5.127.063)
Çamlıyaka Konakları D Blok No:12	143.047	%10	2.889.554	(2.889.554)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	1.320	%10	4.767.240	(4.767.240)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	222	%10	1.623.245	(1.623.245)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	601	%10	3.595.134	(3.595.134)
Urla Yağcılar arsası	15.906	%10	38.559.023	(38.559.023)
Yalova Altınova Arsası	1.140	%10	3.351.094	(3.351.094)

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

26. Pay başına kazanç/ (kayıp)

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Dönem karı/ (zararı)	118.856.336	(192.024.459)
Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi	193.435.556	207.156.000
Pay başına (kayıp)/ kazanç (TL)	0,61	(0,93)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait
özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait****özet finansal tablolara ilişkin notlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	777.005.579	286.965.495
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)	5.144.123.447	4.462.443.672
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	84.939	93.488
	Diğer varlıklar		957.437.158	992.255.555
D	Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	6.878.651.123	5.741.758.210
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	260.278.125	315.171.406
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	5.737.742	6.970.415
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	36.286.193	39.396.547
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	878.647.639	142.586.271
	Diğer kaynaklar		5.697.701.424	5.237.633.571
D	Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	6.878.651.123	5.741.758.210

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Mart 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)	611.510.118	120.808.710
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	269.154.209
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	-	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 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)	%75	%78
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%11	%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	%62	%442
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%9	%2
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	%0	%0