

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

**1 Ocak- 30 Eylül 2025 ara hesap  
dönemine ait özet finansal tablolar**

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

### **İçindekiler**

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

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

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

|                                               | Dipnot | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|----------------------------------|
|                                               |        | Cari dönem                        | Önceki dönem                     |
|                                               |        | 30 Eylül 2025                     | 31 Aralık 2024                   |
| <b>Dönen varlıklar</b>                        |        | <b>3.614.349.185</b>              | <b>3.248.193.140</b>             |
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 3      | 270.372.979                       | 179.963.758                      |
| Finansal yatırımlar                           | 4      | 23.394.746                        | 189.355.601                      |
| Ticari alacaklar:                             |        |                                   |                                  |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 6-23   | 227.499.032                       | 373.167.092                      |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6      | 177.346.594                       | 98.926.988                       |
| Diğer alacaklar:                              |        |                                   |                                  |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar          | 7-23   | 87.938                            | 106.540                          |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 7      | 35.742.700                        | 11.895.295                       |
| Stoklar                                       | 8      | 2.266.270.929                     | 2.219.696.503                    |
| Peşin ödenmiş giderler                        | 10     | 499.071.828                       | 116.173.847                      |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar        | 16     | 28.426.885                        | 1.591.929                        |
| Diğer dönen varlıklar                         | 14     | 86.135.554                        | 57.315.587                       |
| <b>Duran varlıklar</b>                        |        | <b>4.528.627.632</b>              | <b>3.290.219.501</b>             |
| Ticari alacaklar:                             |        |                                   |                                  |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6      | 4.939.200                         | 6.195.239                        |
| Diğer alacaklar:                              |        |                                   |                                  |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 7      | 127.084.861                       | 167.299.669                      |
| Stoklar                                       | 8      | 2.733.905.600                     | 1.825.372.106                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                 | 9      | 1.146.569.254                     | 935.606.439                      |
| Kullanım hakkı varlıkları                     | 9      | 18.634.961                        | 11.579.851                       |
| Maddi duran varlıklar                         |        | 6.460.518                         | 804.662                          |
| Maddi olmayan duran varlıklar                 |        | 4.968.845                         | 3.308                            |
| Ertelenmiş vergi varlığı                      | 16     | 110.650.334                       | 17.878.962                       |
| Diğer duran varlıklar                         | 14     | 375.414.059                       | 325.479.265                      |
| <b>Toplam varlıklar</b>                       |        | <b>8.142.976.817</b>              | <b>6.538.412.641</b>             |

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

|                                                                                               |        | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                               |        | Cari dönem                        | Önceki dönem                     |
|                                                                                               | Dipnot | 30 Eylül 2025                     | 31 Aralık 2024                   |
| Kısa vadeli yükümlülükler                                                                     |        | 4.589.136.743                     | 4.588.257.732                    |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                              | 5      | 178.094.486                       | 309.358.780                      |
| Ticari borçlar:                                                                               |        |                                   |                                  |
| İlişkili taraflara ticari borçlar                                                             | 6-23   | 4.821.352                         | 57.042.812                       |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                     | 6      | 156.599.504                       | 40.420.667                       |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                              | 12     | 2.840.420                         | 5.502.615                        |
| Diğer borçlar:                                                                                |        |                                   |                                  |
| İlişkili taraflara diğer borçlar                                                              | 7-23   | 37.394.813                        | 44.897.094                       |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                      | 7      | 119.433.966                       | 149.673.024                      |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                                  | 11     | 334.173.366                       | 207.055.182                      |
| Ertelenmiş gelirler                                                                           | 10     | 3.731.878.073                     | 3.755.068.975                    |
| Kısa vadeli karşılıklar:                                                                      |        |                                   |                                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                                | 12     | 3.158.914                         | 4.743.128                        |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                               | 14     | 20.741.849                        | 14.495.455                       |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                              |        | <b>2.297.572.776</b>              | <b>1.787.660.739</b>             |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                      | 5      | 26.497.840                        | 57.760.494                       |
| Ticari borçlar:                                                                               |        |                                   |                                  |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                     | 6      | 157.359.665                       | 193.823.540                      |
| Diğer borçlar:                                                                                |        |                                   |                                  |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                      | 7      | 129.904.023                       | 191.586.310                      |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                                  | 11     | 116.090.235                       | -                                |
| Ertelenmiş gelirler                                                                           | 10     | 1.866.156.883                     | 1.341.753.298                    |
| Uzun vadeli karşılıklar:                                                                      |        |                                   |                                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                                | 12     | 1.564.130                         | 2.737.097                        |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                            |        | <b>1.256.267.298</b>              | <b>162.494.170</b>               |
| Ödenmiş sermaye                                                                               | 15     | 200.000.000                       | 157.800.000                      |
| Sermaye enflasyon farkları                                                                    | 15     | 377.282.746                       | 369.089.736                      |
| Paylara ilişkin primler                                                                       | 15     | 1.079.234.402                     | 373.703.541                      |
| Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri                                                      |        | (127.099.800)                     | (127.099.800)                    |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler: |        | -                                 | -                                |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                            |        | (3.362.855)                       | (5.657.910)                      |
| Geçmiş yıllar zararları                                                                       |        | (659.847.826)                     | (267.834.702)                    |
| Net dönem karı/ (zararı)                                                                      |        | 390.060.631                       | (337.506.695)                    |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                       |        | <b>8.142.976.817</b>              | <b>6.538.412.641</b>             |

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait****özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

|                                                                        |    | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş |
|------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                        |    | Cari<br>dönem                     | Cari<br>dönem                     | Önceki dönem                      | Önceki dönem                      |
|                                                                        |    | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025         | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025       | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024         | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024       |
| Dipnot                                                                 |    |                                   |                                   |                                   |                                   |
| Hasılat                                                                | 17 | 861.022.244                       | 423.371.118                       | 113.269.768                       | 54.663.921                        |
| Satışların maliyeti (-)                                                | 17 | (548.561.195)                     | (276.337.256)                     | (67.315.225)                      | (33.596.089)                      |
| <b>Brüt kar</b>                                                        |    | <b>312.461.049</b>                | <b>147.033.862</b>                | <b>45.954.543</b>                 | <b>21.067.832</b>                 |
| Pazarlama giderleri (-)                                                | 18 | (122.937.969)                     | (39.804.535)                      | (61.955.604)                      | (24.731.081)                      |
| Genel yönetim giderleri (-)                                            | 19 | (73.913.631)                      | (22.089.758)                      | (104.163.909)                     | (22.053.439)                      |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                     | 20 | 44.368.650                        | 13.226.562                        | 51.781.561                        | 19.197.072                        |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                 | 20 | (53.224.900)                      | (15.381.040)                      | (45.268.850)                      | (17.811.455)                      |
| <b>Esas faaliyet karı/ (zararı)</b>                                    |    | <b>106.753.199</b>                | <b>82.985.091</b>                 | <b>(113.652.259)</b>              | <b>(24.331.071)</b>               |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                      | 21 | 280.705.097                       | 16.316.657                        | 229.431.778                       | 100.961.103                       |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)                                  | 21 | (103.988)                         | -                                 | (27.097.725)                      | 14.525.656                        |
| <b>Finansman gelirleri/ (giderleri) öncesi faaliyet karı/ (zararı)</b> |    | <b>387.354.308</b>                | <b>99.301.748</b>                 | <b>88.681.794</b>                 | <b>91.155.688</b>                 |
| Finansman gelirleri                                                    | 22 | 175.478.342                       | 36.056.871                        | 35.236.153                        | 21.454.364                        |
| Finansman giderleri (-)                                                | 22 | (97.400.114)                      | (30.332.298)                      | (220.694.219)                     | (79.923.575)                      |
| Net parasal pozisyon (kayıp)/ kazançları                               | 27 | (168.112.997)                     | (40.993.522)                      | 11.636.604                        | (18.741.599)                      |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)</b>              |    | <b>297.319.539</b>                | <b>64.032.799</b>                 | <b>(85.139.668)</b>               | <b>13.944.878</b>                 |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/ geliri</b>                   |    | <b>92.741.092</b>                 | <b>22.626</b>                     | <b>(202.132.421)</b>              | <b>(1.267.380)</b>                |
| Dönem vergi geliri/ (gideri)                                           | 16 | -                                 | 26.836.155                        | 14.229.696                        | (1.269.263)                       |
| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)                                      | 16 | 92.741.092                        | (26.813.529)                      | (216.362.117)                     | 1.883                             |
| <b>Dönem karı/ (zararı)</b>                                            |    | <b>390.060.631</b>                | <b>64.055.425</b>                 | <b>(287.272.089)</b>              | <b>12.677.498</b>                 |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>                |    | <b>(70.654)</b>                   | <b>(21.831)</b>                   | <b>359.627</b>                    | <b>1.243.223</b>                  |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                     | 12 | (100.934)                         | (31.187)                          | 359.627                           | 1.243.223                         |
| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)                                      | 16 | 30.280                            | 9.356                             | -                                 | -                                 |
| <b>Diğer kapsamlı (gider) / gelir</b>                                  |    | <b>(70.654)</b>                   | <b>(21.831)</b>                   | <b>359.627</b>                    | <b>1.243.223</b>                  |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/ (gider)</b>                                  |    | <b>389.989.977</b>                | <b>64.033.594</b>                 | <b>(286.912.462)</b>              | <b>13.920.721</b>                 |
| <b>Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)</b>                                 |    | <b>1,97</b>                       | <b>0,32</b>                       | <b>(1,41)</b>                     | <b>0,08</b>                       |

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

|                                           | Ödenmiş sermaye | Sermaye enflasyon farkları | Paylara ilişkin primler | Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri | Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları | Geçmiş yıllar zararları | Net dönem karı/ (zararı) | Toplam        |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------|
| 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler   | 150.000.000     | 365.563.805                | -                       | (127.099.800)                            | (5.647.331)                                                | (214.948.398)           | (52.886.304)             | 114.981.972   |
| Transferler                               | -               | -                          | -                       | -                                        | -                                                          | (52.886.304)            | 52.886.304               | -             |
| Toplam kapsamlı gider                     | -               | -                          | -                       | -                                        | 359.627                                                    | -                       | (287.272.089)            | (286.912.462) |
| Sermaye artırımını                        | 7.800.000       | 3.525.931                  | 373.703.541             | -                                        | -                                                          | -                       | -                        | 385.029.472   |
| 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler | 157.800.000     | 369.089.736                | 373.703.541             | (127.099.800)                            | (5.287.704)                                                | (267.834.702)           | (287.272.089)            | 213.098.982   |

|                                           | 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     | 369.089.736                | 373.703.541             | (127.099.800)                            | (5.657.910)                                                | (267.834.702)           | (337.506.695)            | 162.494.170   |
| Transferler                               | -               | -                          | -                       | -                                        | -                                                          | (337.506.695)           | 337.506.695              | -             |
| Toplam kapsamlı gider                     | -               | -                          | -                       | -                                        | 2.295.055                                                  | (2.365.709)             | 390.060.631              | 389.989.977   |
| Halka arz kapsamında sermaye artırımını   | 42.200.000      | 8.193.010                  | 705.530.861             | -                                        | -                                                          | (52.140.720)            | -                        | 703.783.151   |
| 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler | 200.000.000     | 377.282.746                | 1.079.234.402           | (127.099.800)                            | (3.362.855)                                                | (659.847.826)           | 390.060.631              | 1.256.267.298 |

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

|                                                                                         |        | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                         |        | Cari dönem                        | Önceki dönem                      |
|                                                                                         |        | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025         | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024         |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                       | Dipnot | <b>(676.412.428)</b>              | <b>(467.951.586)</b>              |
| <b>Dönem karı/ (zararı)</b>                                                             |        | <b>390.060.631</b>                | <b>(287.272.089)</b>              |
| <b>Dönem (zararı)/ karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                           |        | <b>(394.632.559)</b>              | <b>89.429.540</b>                 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                        |        | 5.986.322                         | 3.891.757                         |
| Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler                                      | 6-7    | 15.207.833                        | 5.083.388                         |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler   | 12     | 922.729                           | 1.108.236                         |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler   | 12     | -                                 | 1.104.240                         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 9      | (225.240.901)                     | (126.971.270)                     |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler                         | 13     | -                                 | (59.481)                          |
| Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer (iptali)/ farkı ile ilgili düzeltmeler        | 21     | (55.360.208)                      | (75.362.783)                      |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                   | 22     | (159.978.829)                     | (25.587.583)                      |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                   |        | 97.820.424                        | 179.249.156                       |
| Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler                                      |        | 10.187.493                        | 9.540.745                         |
| Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler                                           | 16     | (92.741.092)                      | 202.132.421                       |
| Parasal kayıp/ (kazanç) ile ilgili düzeltmeler                                          |        | 8.563.670                         | (84.699.286)                      |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                      |        | <b>(645.005.544)</b>              | <b>(264.121.975)</b>              |
| Ticari alacaklar                                                                        |        | 58.218.491                        | (40.660.707)                      |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar                                                    |        | 96.862.784                        | 89.508.958                        |
| Stoklar                                                                                 |        | (983.541.376)                     | (1.325.691.594)                   |
| Peşin ödenmiş giderler                                                                  |        | (382.897.981)                     | (27.428.561)                      |
| Ticari borçlar                                                                          |        | 27.493.502                        | (9.362.268)                       |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                            |        | 243.208.419                       | 158.465.693                       |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                        |        | (2.662.195)                       | (6.154.220)                       |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar                                                      |        | (130.391.505)                     | (5.592.564)                       |
| Ertelenmiş gelirler                                                                     |        | 501.212.683                       | 1.015.092.586                     |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar                                                    |        | (78.754.760)                      | (65.317.904)                      |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler                                                |        | 6.246.394                         | (46.981.394)                      |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                        |        | <b>(649.577.472)</b>              | <b>(461.964.524)</b>              |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler          | 12     | -                                 | (1.210.943)                       |
| Vergi (ödemeleri)/ iadeleri                                                             |        | (26.834.956)                      | (4.776.119)                       |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                           |        | <b>226.345.984</b>                | <b>(81.187.126)</b>               |
| Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları                                               |        | (86.849.154)                      | (173.282.200)                     |
| Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri                                              |        | 281.626.682                       | 134.791.674                       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları               |        | (11.451.071)                      | (735.187)                         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                        | 9      | -                                 | (41.961.413)                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri                       |        | 43.019.527                        | -                                 |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                     |        | <b>588.651.596</b>                | <b>527.414.192</b>                |
| Halka arz kapsamında sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri                           |        | 703.783.151                       | 385.029.472                       |
| Kredilerden elde edilen nakit                                                           | 5      | 100.630.775                       | 318.378.077                       |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                          | 5      | (187.476.672)                     | (50.844.408)                      |
| Finansal kiralamaya ilişkin ödemeler                                                    |        | (19.361.977)                      | (4.221.899)                       |
| Alınan faiz                                                                             | 22     | 159.978.829                       | 25.587.583                        |
| Ödenen faiz                                                                             | 5      | (107.220.223)                     | (113.489.288)                     |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlardaki değişim, net                             |        | (61.682.287)                      | (33.025.345)                      |
| <b>D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp</b>                            |        | <b>(48.175.931)</b>               | <b>(68.231.086)</b>               |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>                                         |        | <b>90.409.221</b>                 | <b>(89.955.606)</b>               |
| <b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                          | 3      | <b>179.963.758</b>                | <b>267.030.312</b>                |
| <b>F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                          | 3      | <b>270.372.979</b>                | <b>177.074.706</b>                |

İlişikte sunulan dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 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 İnanç Kabadayı'nın Yönetim Kurulu Başkanlığı'nda kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25 Aralık 2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 27 Aralık 2023 tarih ve E-50035491-431.02.0092372105 sayılı izinlerine istinaden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek unvanını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. Unvan değişikliğine dair esas sözleşme değişikliği 17 Ocak 2024 tarihinde tescil edilerek 22 Ocak 2024 tarih ve 11005 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) kayıtlı olup, hisselerinin %30,14'ü halka açık statüdedir. 14 Ocak 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) "EGEGY" koduyla işlem görmektedir.

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

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

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

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

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

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

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

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

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

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 20'dir (30 Eylül 2024:22).

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

|                        | 30 Eylül 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         | -              | -                  |
| <b>Ödenmiş sermaye</b> | <b>100</b>    | <b>200.000.000</b> | <b>100</b>     | <b>157.800.000</b> |

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

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

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait**

**özet finansal tablolara ilişkin notlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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

#### ***Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi***

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

#### ***İşletmenin sürekliliği***

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

#### ***Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama***

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

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 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    | 29,57                |
| 2005          | 122,65   | 7,72     | 27,45                |
| 2006          | 134,49   | 9,65     | 25,04                |
| 2007          | 145,77   | 8,39     | 23,10                |
| 2008          | 160,44   | 10,06    | 20,99                |
| 2009          | 170,91   | 6,53     | 19,70                |
| 2010          | 181,85   | 6,40     | 18,52                |
| 2011          | 200,85   | 10,45    | 16,76                |
| 2012          | 213,23   | 6,16     | 15,79                |
| 2013          | 229,01   | 7,40     | 14,70                |
| 2014          | 247,72   | 8,17     | 13,59                |
| 2015          | 269,54   | 8,81     | 12,49                |
| 2016          | 292,54   | 8,53     | 11,51                |
| 2017          | 327,41   | 11,92    | 10,28                |
| 2018          | 393,88   | 20,30    | 8,55                 |
| 2019          | 440,50   | 11,84    | 7,64                 |
| 2020          | 504,81   | 14,60    | 6,67                 |
| 2021          | 686,95   | 36,08    | 4,90                 |
| 2022          | 1.128,45 | 64,27    | 2,98                 |
| 2023          | 1.859,38 | 64,77    | 1,81                 |
| 2024          | 2.684,55 | 44,38    | 1,25                 |
| 30 Eylül 2024 | 2.526,16 | 49,38    | 1,33                 |
| 30 Eylül 2025 | 3.367,22 | 33,29    | 1,00                 |

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

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait**

**Özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)**

##### ***Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)***

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

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

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

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

##### **Finansal tabloların onaylanması**

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2025 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyet olmamakla birlikte, Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.2 Müşterek faaliyetler

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

Şirket, müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

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

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

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

### Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı

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

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

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

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.2 Müşterek faaliyetler (devamı)**

#### **Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı**

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 13 Nisan 2022 tarihinde Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 20 Nisan 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 30 Eylül 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.

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait**

**Özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

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

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

**2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi**

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

**2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

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

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

TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

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

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

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait**

**özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

##### **ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

*TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları*

*TFRS 17 Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı*

*TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü*

*TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11*

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

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar*
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı*
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi*
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi*

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

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

*TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı*

*TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı*

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

#### **2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

30 Eylül 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<br>m <sup>2</sup> değeri<br>TL (tam) (*) |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------------------------------|
| Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8  | Pazar yaklaşımı   | 31 Aralık 2024 | 194.392                                                  |
| Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9  | Pazar yaklaşımı   | 31 Aralık 2024 | 205.012                                                  |
| Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12 | Pazar yaklaşımı   | 31 Aralık 2024 | 215.551                                                  |
| Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası  | Pazar yaklaşımı   | 31 Aralık 2024 | 2.778                                                    |
| Çanakkale Ezine Yaylacık arsası   | Pazar yaklaşımı   | 31 Aralık 2024 | 817                                                      |
| Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası  | Pazar yaklaşımı   | 31 Aralık 2024 | 834                                                      |
| İzmir Urla Yağcılar arsası        | Pazar yaklaşımı   | 31 Aralık 2024 | 16.011                                                   |
| Şile Otel                         | Gelir yaklaşımı   | 25 Mart 2025   | 25.378                                                   |

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

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

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

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

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

#### 2.8 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

### 3. Nakit ve nakit benzerleri

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

|                   | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Kasa              | 67                 | -                  |
| Bankalar:         |                    |                    |
| - Vadesiz mevduat |                    |                    |
| - TL              | 4.350.171          | 42.287.731         |
| - USD             | 4.539.613          | 8.297.270          |
| - Avro            | 89.492             | 6.517.522          |
| - Vadeli mevduat  |                    |                    |
| - TL              | 261.393.636        | 122.861.235        |
| <b>Toplam</b>     | <b>270.372.979</b> | <b>179.963.758</b> |

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

|               | Vade      | Faiz oranı (%) | 30 Eylül 2025      |
|---------------|-----------|----------------|--------------------|
| TL            | Ekim 2025 | %40            | 107.000.000        |
| TL            | Ekim 2025 | %43            | 100.000.000        |
| TL            | Ekim 2025 | %42            | 51.716.737         |
| TL            | Ekim 2025 | %37            | 1.636.899          |
| TL            | Ekim 2025 | %40            | 1.040.000          |
| <b>Toplam</b> |           |                | <b>261.393.636</b> |

|               | Vade      | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2024     |
|---------------|-----------|----------------|--------------------|
| TL            | Ocak 2025 | %43            | 66.445.243         |
| TL            | Ocak 2025 | %40            | 26.789.130         |
| TL            | Ocak 2025 | %9             | 11.211.361         |
| TL            | Ocak 2025 | %43            | 7.400.370          |
| TL            | Ocak 2025 | %39            | 6.875.940          |
| TL            | Ocak 2025 | %40            | 4.139.191          |
| <b>Toplam</b> |           |                | <b>122.861.235</b> |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 4. Finansal yatırımlar

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

|                          | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024     |
|--------------------------|-------------------|--------------------|
| Katılım serbest fonu (*) | 23.394.746        | 189.355.601        |
| <b>Toplam</b>            | <b>23.394.746</b> | <b>189.355.601</b> |

(\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 45,33558 TL birim fiyatlı 516.035 adet katılım serbest fonundan (döviz) oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 3.928,88542 TL birim fiyatlı 42.022 adet kısa vadeli katılım serbest fonu (TL) ve 46.201,86286 TL birim fiyatlı 525 adet katılım serbest fonu (döviz)).

#### 5. Finansal borçlanmalar

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

|                                                          | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Banka kredileri:</b>                                  |                    |                    |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları     | 172.185.807        | 305.990.773        |
| Uzun vadeli banka kredileri                              | 19.261.543         | 53.184.875         |
| <b>Finansal kiralamalar:</b>                             |                    |                    |
| Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları | 5.908.679          | 3.368.007          |
| Uzun vadeli finansal kiralamalar                         | 7.236.297          | 4.575.619          |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>204.592.326</b> | <b>367.119.274</b> |

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

|               | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 0 - 3 ay      | 28.491.522         | 64.471.830         |
| 3 - 12 ay     | 143.694.285        | 241.518.943        |
| 1 - 2 yıl     | 18.642.332         | 47.251.503         |
| 2 - 3 yıl     | 619.211            | 5.933.372          |
| <b>Toplam</b> | <b>191.447.350</b> | <b>359.175.648</b> |

Şirket'in finansal kiralamalarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

|               | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024   |
|---------------|-------------------|------------------|
| 0 - 3 ay      | 1.781.172         | 893.793          |
| 3 - 12 ay     | 4.127.507         | 2.474.214        |
| 1- 5 yıl      | 7.236.297         | 4.575.619        |
| <b>Toplam</b> | <b>13.144.976</b> | <b>7.943.626</b> |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

#### Özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

### 5. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

|                            | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Açılış</b>              | <b>359.175.648</b>       | 328.973.237              |
| Girişler                   | 100.630.775              | 318.378.077              |
| Ödenen anapara             | (187.476.672)            | (50.844.408)             |
| Ödenen faiz                | (107.220.223)            | (113.489.288)            |
| Faiz gideri                | 96.548.166               | 177.115.282              |
| Parasal kazanç ya da kayıp | (70.210.344)             | (212.155.089)            |
| <b>Kapanış</b>             | <b>191.447.350</b>       | 447.977.811              |

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

|                            | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Açılış</b>              | <b>7.943.626</b>         | 14.992.963               |
| Ödenen anapara             | (4.383.187)              | (2.408.985)              |
| Ödenen faiz                | (2.459.050)              | (1.812.914)              |
| Faiz gideri                | 1.272.258                | 2.133.874                |
| Parasal kazanç ya da kayıp | 10.771.329               | (3.741.084)              |
| <b>Kapanış</b>             | <b>13.144.976</b>        | 9.163.854                |

### 6. Ticari alacaklar ve borçlar

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

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

|                                                                           | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)                            | 228.926.638        | 375.913.516    |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)                         | 128.871.090        | 94.800.650     |
| Alacak senetleri                                                          | 64.974.281         | 9.020.295      |
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt</b>                                 | <b>422.772.009</b> | 479.734.461    |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23) | (1.427.606)        | (2.746.424)    |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)  | (16.498.777)       | (4.893.957)    |
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar, net</b>                                  | <b>404.845.626</b> | 472.094.080    |

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

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 6. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

##### a) Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

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

|                                           | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>Eylül 2024 |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Açılış</b>                             | <b>7.640.381</b>         | 8.874.499             |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20) | 13.117.808               | 3.569.617             |
| Parasal kazanç ya da kayıp                | (2.831.806)              | (2.869.194)           |
| <b>Dönem sonu</b>                         | <b>17.926.383</b>        | 9.574.922             |

##### b) Uzun vadeli ticari alacaklar

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

|                                               | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 4.939.200        | 6.195.239      |
| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>           | <b>4.939.200</b> | 6.195.239      |

##### c) Kısa vadeli ticari borçlar

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

|                                            | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar  | 156.599.504        | 40.420.667     |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23) | 4.821.352          | 57.042.812     |
| <b>Toplam</b>                              | <b>161.420.856</b> | 97.463.479     |

##### d) Uzun vadeli ticari borçlar

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

|                                               | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------|--------------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*) | 157.359.665        | 193.823.540    |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>157.359.665</b> | 193.823.540    |

(\*) 30 Eylül 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.

### 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

#### Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

## 7. Diğer alacaklar ve borçlar

### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

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

|                                                                         | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar                            | 39.074.851        | 13.453.292        |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)                           | 87.938            | 106.540           |
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt</b>                                | <b>39.162.789</b> | <b>13.559.832</b> |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-) | (3.332.151)       | (1.557.997)       |
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar, net</b>                                 | <b>35.830.638</b> | <b>12.001.835</b> |

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

|                                           | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Açılış</b>                             | 1.557.997                | 104.131                  |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20) | 2.090.025                | 1.513.771                |
| Parasal kazanç ya da kayıp                | (315.871)                | (27.486)                 |
| <b>Kapanış</b>                            | <b>3.332.151</b>         | <b>1.590.416</b>         |

### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

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

|                                              | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar (*)           | 125.329.624        | 133.588.373        |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 1.755.237          | 33.711.296         |
| <b>Toplam</b>                                | <b>127.084.861</b> | <b>167.299.669</b> |

(\*) 30 Eylül 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 (124.495.200 TL) (31 Aralık 2024: 132.541.601 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

##### c) Kısa vadeli diğer borçlar

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

|                                              | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*) | 117.665.544        | 146.624.346        |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23)    | 37.394.813         | 44.897.094         |
| Alınan depozito ve teminatlar                | 1.768.422          | 3.048.678          |
| <b>Toplam</b>                                | <b>156.828.779</b> | <b>194.570.118</b> |

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

##### d) Uzun vadeli diğer borçlar

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

|                                              | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*) | 129.904.023        | 191.586.310        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>129.904.023</b> | <b>191.586.310</b> |

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

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 8. Stoklar

##### a) Kısa vadeli stoklar

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

|                                                      | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ticari mallar:                                       |                      |                      |
| - <i>Kordon İstanbul</i> (**)                        | 55.140.576           | 83.588.753           |
| - <i>Diğer</i>                                       | 36.661.236           | -                    |
| Tamamlanan projeler:                                 |                      |                      |
| - <i>Çamlıyaka Konakları</i>                         | -                    | 22.174.708           |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler: |                      |                      |
| - <i>Cer İstanbul Projesi</i> (*)                    | 486.354.754          | 452.556.417          |
| - <i>Modernyaka</i> (***)                            | 1.688.114.363        | 1.661.376.625        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>2.266.270.929</b> | <b>2.219.696.503</b> |

(\*) Cer İstanbul Projesi, Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat paylaşımı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 283.889.917 TL'dir (31 Aralık 2024: 261.056.048 TL).

(\*\*) Şirket'in Ege Yapı A.Ş.'den satın almış olduğu İstanbul ili Kağıthane ilçesinde yer alan 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

(\*\*\*) Modernyaka Projesi İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nde konumlu arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmektedir. Modernyaka Projesi'nin teslimleri başlamış olup, 2025 yılı sonuna kadar tüm dairelerin teslim edileceği öngörüldüğünden kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır.

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 8. Stoklar (devamı)

##### b) Uzun vadeli stoklar

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

|                                                      | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Arsalar: <sup>(*)</sup>                              |                      |                      |
| - Şile Projesi <sup>(**)</sup>                       | 247.810.112          | 263.326.142          |
| - Urla Yağcılar <sup>(***)</sup>                     | 136.240.026          | 136.240.820          |
| - Hasköy <sup>(****)</sup>                           | 15.485.100           | -                    |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler: |                      |                      |
| - Urla Kekliktepe <sup>(****)</sup>                  | 2.334.370.362        | 1.425.805.144        |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>2.733.905.600</b> | <b>1.825.372.106</b> |

- (\*) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış projelerin arsaları bulunmaktadır.
- (\*\*) İstanbul ili, Şile İlçesi'nde sahip olunan 163 ada 5 parsel ve 163 ada 6 parsel arsalarından oluşmaktadır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda Şirket'in ilişkili taraflarından Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Bu kapsamda Şirket, ilgili arsanın 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 25.659.979 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.
- (\*\*\*) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde sahip olunan arsaların yanı sıra kat karşılığı sözleşmesi yapılan üçüncü kişilere ait arsaların üzerinde proje geliştirilmektedir. Kat karşılığı sözleşmesi, 2 Eylül 2024 tarihinde imzalanan devir protokolü ile Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili kat karşılığı sözleşmesine istinaden finansal tablolarda muhasebeleştirilen proje maliyetleri Ege Artfen İnşaat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne devrolmuştur ve 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda proje maliyeti yer almamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.). 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 136.240.026 TL tutar, Şirket'in sahip olduğu arsa maliyetine ilişkindir.
- (\*\*\*\*) Urla Kekliktepe Projesi İzmir İli, Urla İlçesi, Kekliktepe Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Hasılat paylaşımı sözleşmelerinde, alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak stok hesabında kayıtlara alınmaktadır. Stok hesabında muhasebeleştirilen arsa sahiplerine verilen avansların tutarı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 750.195.530 TL'dir (31 Aralık 2024: 614.993.784 TL).
- (\*\*\*\*\*) Şirket'in İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Piripaşa Mahallesi'nde geliştirmekte olduğu Hasköy Projesi'ne ilişkin olarak, Ağustos 2025 tarihinde yapı ruhsatı almaya başlaması ile birlikte geliştirme maliyetleri oluşmaya başlamıştır.

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıkları

##### a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 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              |
|---------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Maliyet:</b>                                         |                    |                     |                           |                     |                      |
| Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8                        | 177.869.054        | -                   | -                         | -                   | <b>177.869.054</b>   |
| Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9                        | 73.394.320         | -                   | -                         | -                   | <b>73.394.320</b>    |
| Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12                       | 43.541.264         | -                   | -                         | -                   | <b>43.541.264</b>    |
| Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)                    | 100.344.000        | -                   | -                         | -                   | <b>100.344.000</b>   |
| Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)                  | 59.638.202         | -                   | -                         | -                   | <b>59.638.202</b>    |
| Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)                  | 49.873.477         | -                   | -                         | -                   | <b>49.873.477</b>    |
| Urla Yağcılar arsası (****)                             | 388.130.592        | -                   | -                         | -                   | <b>388.130.592</b>   |
| Yalova Altınova arsası (*****)                          | 42.815.530         | -                   | -                         | (42.815.530)        | -                    |
| Şile Otel (*****)                                       | -                  | 28.433.456          | 225.344.889               | -                   | <b>253.778.345</b>   |
| <b>30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>935.606.439</b> | <b>28.433.456</b>   | <b>225.344.889</b>        | <b>(42.815.530)</b> | <b>1.146.569.254</b> |

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

|                                                         | Açılış             | Girişler          | Gerçeğe uygun değer farkı | Kapanış            |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Maliyet:</b>                                         |                    |                   |                           |                    |
| Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8                        | 134.519.960        | -                 | 34.097.005                | 168.616.965        |
| Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9                        | 58.428.556         | -                 | 11.148.064                | 69.576.620         |
| Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12                       | -                  | 13.431.153        | 27.845.257                | 41.276.410         |
| Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası (*)                    | 54.327.969         | -                 | 49.641.351                | 103.969.320        |
| Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)                  | 18.498.673         | -                 | 4.731.805                 | 23.230.478         |
| Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası (***)                  | 40.970.533         | -                 | 9.635.866                 | 50.606.399         |
| Urla Yağcılar arsası (****)                             | 439.422.720        | -                 | (27.097.725)              | 412.324.995        |
| Yalova Altınova arsası (*****)                          | -                  | 28.530.260        | 16.969.647                | 45.499.907         |
| <b>30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>746.168.411</b> | <b>41.961.413</b> | <b>126.971.270</b>        | <b>915.101.094</b> |

- (\*) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü'nde 36.118 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde tarla vasıflı 538 parsel ile 28.100 m<sup>2</sup> büyüklüğünde koru vasıflı 539 parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (\*\*\*) Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan toplam 59.776 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 1 adet arazi vasıflı parselde yer alan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (\*\*\*\*\* ) Yalova İli, Altınova İlçesi, Çavuş Mahallesi, 15.536 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsa vasıflı 113 ada 76 numaralı parsel ve 12.449 m<sup>2</sup>, 784 m<sup>2</sup> ve 620 m<sup>2</sup> büyüklüklerindeki tarla vasıflı 113 ada 17, 77 ve 78 numaralı parseller olmak üzere toplam 4 adet parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (\*\*\*\*\* ) Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde satın alınmıştır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul İli, Şile İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Yukarıköy Mevkii 163 ada 5 parselin bir kısmı üzerinde inşa edilmesi planlanan otelin işletilmesi konusunda Şirket'in ilişkili taraflarından Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Kapasite") ile bir iyi niyet sözleşmesi imzalamış ve Kapasite'yi otel operatörleri ile görüşmelerin yürütülmesi ve otelin işletme modeli ve bütçesinin oluşturulması için yetkilendirmiştir. Bu kapsamda Şirket, ilgili arsanın 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile stoklar hesabında 28.530.260 TL tutarında taşınan değerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer etmiş ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmeye başlamıştır.

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

##### b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in 30 Eylül 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 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemde elde edilen kira geliri 6.636.774 TL'dir (30 Eylül 2024: 3.781.151 TL).

##### c) Kullanım hakkı varlıkları

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

|                                                         | Açılış            | Girişler         | Kapanış           |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Maliyet:</b>                                         |                   |                  |                   |
| Ofisler                                                 | 19.187.371        | 12.519.740       | 31.707.111        |
| <b>Birikmiş amortismanlar:</b>                          |                   |                  |                   |
| Ofisler                                                 | (7.607.520)       | (5.464.630)      | (13.072.150)      |
| <b>30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>11.579.851</b> | <b>7.055.110</b> | <b>18.634.961</b> |

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

|                                                         | Açılış            | Girişler           | Kapanış           |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Maliyet:</b>                                         |                   |                    |                   |
| Ofisler                                                 | 19.187.227        | -                  | 19.187.227        |
| <b>Birikmiş amortismanlar:</b>                          |                   |                    |                   |
| Ofisler                                                 | (3.761.581)       | (2.879.111)        | (6.640.692)       |
| <b>30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>15.425.646</b> | <b>(2.879.111)</b> | <b>12.546.535</b> |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

##### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

|                                              | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili taraflara verilen avanslar (Not 23) | 265.345.848        | -                  |
| İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar  | 223.034.195        | 104.815.169        |
| Gelecek aylara ait giderler                  | 10.138.819         | 10.872.102         |
| Personel ve iş avansları                     | 552.966            | 486.576            |
| <b>Toplam</b>                                | <b>499.071.828</b> | <b>116.173.847</b> |

##### b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

|                                 | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Projelerden alınan avanslar (*) | 3.647.519.492        | 3.711.777.678        |
| Diğer                           | 84.358.581           | 43.291.297           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>3.731.878.073</b> | <b>3.755.068.975</b> |

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

##### c) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

|                                 | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Projelerden alınan avanslar (*) | 1.866.156.883        | 1.341.753.298        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>1.866.156.883</b> | <b>1.341.753.298</b> |

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 531.450.844 TL'dir (31 Aralık 2024: 735.775.041 TL).

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

##### a) Kısa vadeli yükümlülükler

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

|                                 | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler (*) | 334.173.366        | 207.055.182        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>334.173.366</b> | <b>207.055.182</b> |

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

##### b) Uzun vadeli yükümlülükler

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

|                                  | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------|--------------------|----------------|
| Gelecek yıllara ait gelirler (*) | 116.090.235        | -              |
| <b>Toplam</b>                    | <b>116.090.235</b> | <b>-</b>       |

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

#### 12. Çalışanlara sağlanan faydalar

##### a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

|                                      | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024   |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Personele borçlar                    | 2.039.646        | 4.492.196        |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 800.774          | 1.010.419        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>2.840.420</b> | <b>5.502.615</b> |

##### b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

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

|                                 | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024   |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli karşılıklar:</b> |                  |                  |
| Kullanılmamış izin yükümlülüğü  | 3.158.914        | 4.743.128        |
| <b>Uzun vadeli karşılıklar:</b> |                  |                  |
| Kıdem tazminatı yükümlülüğü     | 1.564.130        | 2.737.097        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>4.723.044</b> | <b>7.480.225</b> |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

### 12. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

#### b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar (devamı)

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

|                            | 1 Ocak-30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak-30 Eylül<br>2024 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Açılış</b>              | 4.743.128               | 5.484.646               |
| Hak edilen/ (ödenen), net  | 1.698.637               | 1.108.236               |
| Parasal kazanç ya da kayıp | (3.282.851)             | (2.632.177)             |
| <b>Dönem sonu</b>          | <b>3.158.914</b>        | <b>3.960.705</b>        |

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 53.920 TL (31 Aralık 2024: 52.464 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

|                   | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------|---------------|----------------|
| Faiz oranı %      | 27,15         | 27,15          |
| Enflasyon oranı % | 24,53         | 24,53          |

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

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

|                            | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Açılış</b>              | 2.737.097                | 4.120.289                |
| Hizmet maliyeti            | 236.631                  | 256.722                  |
| Faiz maliyeti (Not 22)     | 292.672                  | 847.518                  |
| Ödenen kıdem tazminatı (-) | -                        | (1.210.943)              |
| Aktüeryal (kazanç)/ kayıp  | 100.934                  | (359.627)                |
| Çıkış (-)                  | (1.305.211)              | -                        |
| Parasal kazanç ya da kayıp | (497.993)                | (1.039.244)              |
| <b>Dönem sonu</b>          | <b>1.564.130</b>         | <b>2.614.715</b>         |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

### 13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'in taraf olduğu dava sayısı ve toplam dava tutarı, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sırasıyla 8 adet ve 588.581 TL'dir (31 Aralık 2024: 8 adet ve 356.180 TL). 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla iş davası bulunmamaktadır. Şirket yönetimi tarafından, iş davaları dışındaki davalar için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin söz konusu olmaması beklentisiyle, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

#### a) Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

|                                                                                                                               | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler (*)                                                                      |               |                |
| - Türk lirası                                                                                                                 | 244.545.587   | 306.733.530    |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler (**)                                    | -             | -              |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler (****) | -             | -              |
| D. Diğer verilen TRİK'ler                                                                                                     |               |                |
| i. Ana Ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler (****)                                                                             | -             | -              |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler (****)                            | -             | -              |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler                                                    | -             | -              |

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

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

(\*) 30 Eylül 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 298.359.993 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullandığı krediye istinaden bankaya verilen ipotekten, 8.373.537 TL tutarındaki kısmı ise Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.).

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

|                               | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Alınan teminat mektupları:    |               |                |
| - Türk lirası                 | 30.406.275    | -              |
| Alınan teminat senetleri (*): |               |                |
| - Türk lirası                 | 532.145.844   | 735.777.880    |
| Alınan ipotekler (**):        |               |                |
| - Türk lirası                 | 828.500.000   | 1.095.066.615  |

(\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 531.450.844 TL tutarındaki kısmı Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden, 695.000 TL tutarındaki kısmı Most Aydınlatma Tasarım Ltd.Şti'ye verilen teminat senedinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetlerinden oluşmaktadır.).

(\*\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilgili tutar Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 55.879.001 TL tutarındaki kısmı Şirket'in kullanmış olduğu krediye istinaden Ege Yapı A.Ş.'ye ait 1 adet bağımsız bölüme tesis edilen ipotekten, 1.039.187.614 TL tutarındaki kısmı ise Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne ait arsaya, Şirket adına tesis edilen ipotekten oluşmaktadır.).

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

##### a) Diğer dönen varlıklar

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

|                       | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV          | 79.602.217        | 51.803.364        |
| Diğer dönen varlıklar | 6.533.337         | 5.512.223         |
| <b>Toplam</b>         | <b>86.135.554</b> | <b>57.315.587</b> |

##### b) Diğer duran varlıklar

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

|                  | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Devreden KDV (*) | 375.414.059        | 325.479.265        |
| <b>Toplam</b>    | <b>375.414.059</b> | <b>325.479.265</b> |

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

##### c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

|                              | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar     | 20.655.820        | 14.482.668        |
| Ödenecek diğer yükümlülükler | 86.029            | 12.787            |
| <b>Toplam</b>                | <b>20.741.849</b> | <b>14.495.455</b> |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 15. Sermaye

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

|                                          | 30 Eylül 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         | -              | -           |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                   |               | <b>200.000.000</b> | 100            | 157.800.000 |
| Sermaye düzeltme farkları <sup>(*)</sup> |               | 377.282.746        |                | 369.089.736 |
| <b>Toplam sermaye</b>                    |               | <b>577.282.746</b> |                | 526.889.736 |

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

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

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

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

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

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

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 15. Sermaye (devamı)

#### Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

Şirket'in 30 Eylül 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<br>göre hazırlanmış<br>finansal tablolarda<br>yer alan enflasyona<br>göre düzeltilmiş<br>tutarlar | TMS/IFRS Finansal<br>Tablolarına göre<br>hazırlanan finansal<br>tablolarında yer alan<br>enflasyona göre<br>düzeltilmiş tutarlar | Geçmiş yıl<br>zararlarında<br>izlenen fark |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>30 Eylül 2025</b>                 |                                                                                                                       |                                                                                                                                  |                                            |
| Sermaye ve sermaye düzeltme farkları | 520.982.409                                                                                                           | 577.282.746                                                                                                                      | 56.300.337                                 |
| Paylara ilişkin primler              | 1.051.205.789                                                                                                         | 1.079.234.402                                                                                                                    | 28.028.613                                 |
|                                      |                                                                                                                       |                                                                                                                                  |                                            |
|                                      | Vergi Usul Kanununa<br>göre hazırlanmış<br>finansal tablolarda<br>yer alan enflasyona<br>göre düzeltilmiş<br>tutarlar | TMS/IFRS Finansal<br>Tablolarına göre<br>hazırlanan finansal<br>tablolarında yer alan<br>enflasyona göre<br>düzeltilmiş tutarlar | Geçmiş yıl<br>zararlarında<br>izlenen fark |
| <b>31 Aralık 2024</b>                |                                                                                                                       |                                                                                                                                  |                                            |
| Sermaye ve sermaye düzeltme farkları | 475.514.494                                                                                                           | 526.889.736                                                                                                                      | 51.375.242                                 |
| Paylara ilişkin primler              | 347.258.338                                                                                                           | 373.703.541                                                                                                                      | 26.445.202                                 |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait**

**özet finansal tablolarla ilişkin notlar**

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

### **16. Vergi varlık ve yükümlülükleri**

#### **Kurumlar vergisi**

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

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

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

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

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

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

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

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

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

### 16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

|                                                                    | 30 Eylül<br>2025    | 30 Eylül<br>2024   |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Ödenecek kurumlar vergisi:                                         |                     |                    |
| Kurumlar vergisi karşılığı                                         | -                   | (14.229.696)       |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)                                  | (28.426.885)        | 12.522.153         |
| <b>Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)</b> | <b>(28.426.885)</b> | <b>(1.707.543)</b> |

### Ertelenmiş vergi

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

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

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

|                                                       | Toplam geçici<br>farklar | Ertelenmiş vergi<br>varlığı/ (yükümlülüğü) | Toplam geçici<br>farklar | Ertelenmiş vergi<br>varlığı/ (yükümlülüğü) |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|
|                                                       | 30 Eylül<br>2025         | 30 Eylül<br>2025                           | 31 Aralık<br>2024        | 31 Aralık<br>2024                          |
| <b>Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):</b> |                          |                                            |                          |                                            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi           | 1.205.692.327            | (361.707.698)                              | 744.773.529              | (223.432.059)                              |
| Kullanım hakkı varlıkları                             | 15.460.573               | (4.638.172)                                | 11.579.852               | (3.473.956)                                |
| Ticari ve diğer alacaklar                             | (366.194.200)            | 109.858.260                                | (10.278.721)             | 3.083.616                                  |
| Finansal borçlar                                      | (12.754.674)             | 3.826.402                                  | (23.140.292)             | 6.942.088                                  |
| Stoklar                                               | 825.546.719              | (247.664.016)                              | 225.163.520              | (67.549.056)                               |
| Kıdem tazminatı yükümlülüğü                           | (3.158.914)              | 947.674                                    | (4.743.127)              | 1.422.938                                  |
| Kullanılmamış izin yükümlülüğü                        | (1.564.130)              | 469.239                                    | (2.737.096)              | 821.129                                    |
| Peşin ödenmiş giderler                                | 168.516.414              | (50.554.924)                               | 64.185.533               | (19.255.660)                               |
| Ertelenmiş gelirler                                   | (2.415.061.404)          | 724.518.421                                | (986.794.373)            | 296.038.312                                |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler          | (79.725.904)             | 23.917.771                                 | (28.484.028)             | 8.545.208                                  |
| Diğer                                                 | 294.408.779              | (88.322.623)                               | (49.121.336)             | 14.736.402                                 |
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net</b>   |                          | <b>110.650.334</b>                         |                          | <b>17.878.962</b>                          |

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

|                                            | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Açılış</b>                              | 17.878.962                | 216.362.117               |
| Gelir tablosunda muhasebeleştirilen        | 92.741.092                | (216.362.117)             |
| Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen | 30.280                    | -                         |
| <b>Dönem sonu</b>                          | <b>110.650.334</b>        | <b>-</b>                  |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 17. Hasılat ve satışların maliyeti

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

|                                              | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri       | 861.022.244               | 423.371.118                 | 113.269.768               | 54.663.921                  |
| <b>Hasılat</b>                               | <b>861.022.244</b>        | <b>423.371.118</b>          | <b>113.269.768</b>        | <b>54.663.921</b>           |
| Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-) | (548.561.195)             | (276.337.256)               | (67.315.225)              | (33.596.089)                |
| <b>Brüt kar</b>                              | <b>312.461.049</b>        | <b>147.033.862</b>          | <b>45.954.543</b>         | <b>21.067.832</b>           |

#### 18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

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

|                                   | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Satış komisyonu giderleri         | 92.246.908                | 32.145.435                  | 18.648.139                | 3.025.437                   |
| İlan, reklam ve tanıtım giderleri | 21.764.734                | 5.736.871                   | 29.870.506                | 14.950.625                  |
| Vergi, resim ve harç giderleri    | 5.528.349                 | 657.371                     | 3.886.075                 | 841.816                     |
| Diğer                             | 3.397.978                 | 1.264.858                   | 9.550.884                 | 5.913.203                   |
| <b>Toplam</b>                     | <b>122.937.969</b>        | <b>39.804.535</b>           | <b>61.955.604</b>         | <b>24.731.081</b>           |

#### 19. Genel yönetim giderleri

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

|                                       | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Personel giderleri                    | 41.585.750                | 11.585.120                  | 50.840.878                | 6.751.269                   |
| Müşavirlik ve danışmanlık giderleri   | 10.048.715                | 4.745.420                   | 14.207.672                | 3.018.715                   |
| Vergi, resim ve harç giderleri        | 7.827.127                 | 1.504.492                   | 9.674.443                 | 408.290                     |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 2.148.159                 | 501.624                     | 5.817.833                 | 2.419.826                   |
| Genel ofis giderleri                  | 1.446.262                 | 38.432                      | 110.960                   | -                           |
| Aidat giderleri                       | 1.399.373                 | 462.184                     | 781.753                   | -                           |
| Bakım ve onarım giderleri             | 186.429                   | 84.018                      | 6.559.290                 | 16.986                      |
| Diğer                                 | 9.271.816                 | 3.168.468                   | 16.171.080                | 9.438.353                   |
| <b>Toplam</b>                         | <b>73.913.631</b>         | <b>22.089.758</b>           | <b>104.163.909</b>        | <b>22.053.439</b>           |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

##### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

|                                                          | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*) | 23.227.815                | 6.868.470                   | 34.300.993                | 10.502.839                  |
| Kira gelirleri                                           | 6.636.774                 | 2.744.424                   | 3.781.151                 | 1.144.099                   |
| Yansıtma gelirleri                                       | 7.965.235                 | 3.045.668                   | 3.863.027                 | 1.290.672                   |
| Konusu kalmayan karşılıklar                              | 2.718.276                 | -                           | 59.481                    | -                           |
| Reeskont gelirleri                                       | -                         | -                           | 1.640.950                 | -                           |
| Proje devir gelirleri                                    | -                         | -                           | 2.509.197                 | 2.509.197                   |
| Diğer                                                    | 3.820.550                 | 568.000                     | 5.626.762                 | 3.750.265                   |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>44.368.650</b>         | <b>13.226.562</b>           | <b>51.781.561</b>         | <b>19.197.072</b>           |

(\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde alacak ve borçtan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 20.780.386 TL (30 Eylül 2024: 21.523.944 TL) tutarındaki kısmı Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye Amerikan doları bazında verilen nakit teminatın değerlemesinden oluşmaktadır.

##### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

|                                                          | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*) | 37.308.221                | 15.031.110                  | 38.223.078                | 14.565.320                  |
| Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)                        | 15.207.833                | -                           | 5.083.388                 | 3.078.447                   |
| Tamamlanmış proje maliyetleri                            | -                         | -                           | 1.437.952                 | -                           |
| Diğer                                                    | 708.846                   | 349.930                     | 524.432                   | 167.688                     |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>53.224.900</b>         | <b>15.381.040</b>           | <b>45.268.850</b>         | <b>17.811.455</b>           |

(\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde kur farkı giderlerinin 30.967.879 TL (30 Eylül 2024: 31.064.689 TL) tutarındaki kısmı Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın finansman amacıyla aldığı diğer borçların değerlemesinden oluşmaktadır.

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

#### özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

## 21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

### a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

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

|                                                    | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9) | 225.344.889               | -                           | 154.068.995               | 76.560.781                  |
| Menkul kıymet satış karları (*)                    | 55.360.208                | 16.316.657                  | 75.362.783                | 24.400.322                  |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>280.705.097</b>        | <b>16.316.657</b>           | <b>229.431.778</b>        | <b>100.961.103</b>          |

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

### b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

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

|                                                     | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları zararı         | 103.988                   | -                           | -                         | -                           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışları (Not 9) | -                         | -                           | 27.097.725                | (14.525.656)                |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>103.988</b>            | <b>-</b>                    | <b>27.097.725</b>         | <b>(14.525.656)</b>         |

## 22. Finansman gelirleri ve giderleri

### a) Finansman gelirleri

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

|                                        | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri          | 159.978.829               | 30.905.441                  | 25.587.583                | 17.293.173                  |
| Vade farkı ve borç para faiz gelirleri | 12.564.620                | 5.013.923                   | 5.846.547                 | 2.750.607                   |
| Kur farkı gelirleri                    | 2.934.893                 | 137.507                     | 3.802.023                 | 1.410.584                   |
| <b>Toplam</b>                          | <b>175.478.342</b>        | <b>36.056.871</b>           | <b>35.236.153</b>         | <b>21.454.364</b>           |

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

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

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

**22. Finansman gelirleri ve giderleri (devamı)**

**b) Finansman giderleri**

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

|                                               | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül 2024</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri | 69.477.756                        | 23.313.716                          | 171.188.798                       | 69.479.993                          |
| Adat faiz giderleri                           | 25.861.841                        | 6.513.542                           | 47.238.651                        | 10.051.304                          |
| Müşteriler adına ödenen finansman giderleri   | 705.028                           | 199.162                             | 611.125                           | 97.909                              |
| Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)       | 292.672                           | -                                   | 847.518                           | -                                   |
| Kur farkı giderleri                           | 188.266                           | 21.605                              | 386.661                           | 70.695                              |
| Diğer                                         | 874.551                           | 284.273                             | 421.466                           | 223.674                             |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>97.400.114</b>                 | <b>30.332.298</b>                   | <b>220.694.219</b>                | <b>79.923.575</b>                   |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar

##### i) İlişkili taraf bakiyeleri

##### a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

|                                                   | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ege Yapı A.Ş. (1) (*)                             | 219.385.664        | 363.946.273        |
| Ege Artfen İnşaat Pazarlama San. ve Tic. A.Ş. (2) | 9.520.491          | 11.941.552         |
| Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)             | 20.483             | 25.691             |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>228.926.638</b> | <b>375.913.516</b> |
| Beklenen kredi zararı (-)                         | (1.427.606)        | (2.746.424)        |
| <b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net</b> | <b>227.499.032</b> | <b>373.167.092</b> |

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

##### b) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

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

|                   | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024    |
|-------------------|------------------|-------------------|
| Ege Yapı A.Ş. (1) | 4.821.352        | 57.042.812        |
| <b>Toplam</b>     | <b>4.821.352</b> | <b>57.042.812</b> |

##### c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

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

|                                                                | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Ege Kabadayı                                                   | 78.758        | 98.788         |
| Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)                          | 3.090         | 3.876          |
| Ege Yeni Endüstriyel Tesisler İnşaat A.Ş. (2)                  | 3.090         | 3.876          |
| Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2) | 3.000         | -              |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>87.938</b> | <b>106.540</b> |

(1) Şirket'in ana ortağı

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

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolarla ilişkin notlar

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

### 23. İlişkili taraflar ile ilgili açıklamalar (devamı)

#### i) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

#### d) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

|                                                                         | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ege Yapı A.Ş. (1)                                                       | 37.045.548        | 44.539.430        |
| Ege Kabadayı                                                            | 231.580           | 238.555           |
| Hasan İnanç Kabadayı                                                    | 45.165            | 56.650            |
| Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2) | 24.989            | 31.344            |
| Geon Yapısal Teknolojiler A.Ş.                                          | 22.725            | -                 |
| Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)          | 22.386            | 28.079            |
| Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)  | 2.420             | 3.036             |
| <b>Toplam</b>                                                           | <b>37.394.813</b> | <b>44.897.094</b> |

#### e) İlişkili taraflara verilen kısa vadeli avanslar

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

|                       | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------|--------------------|----------------|
| Ege Yapı A.Ş. (1) (*) | 265.345.848        | -              |
| <b>Toplam</b>         | <b>265.345.848</b> | <b>-</b>       |

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

(1) Şirket'in ana ortağı

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

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

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

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

**23. İlişkili taraflar (devamı)**

**ii) İlişkili taraf işlemleri**

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

|               | <b>Müteahhitlik giderleri</b> | <b>Danışmanlık giderleri</b> | <b>Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri</b> | <b>Ofis kira giderleri</b> | <b>Taşıt kira giderleri</b> | <b>Proje giderleri</b> | <b>Diğer giderler</b> |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ege Yapı A.Ş. | 591.471.754                   | 5.296.156                    | 4.064.498                                        | 247.699                    | 611.007                     | 3.898.411              | 2.779.066             |
| <b>Toplam</b> | <b>591.471.754</b>            | <b>5.296.156</b>             | <b>4.064.498</b>                                 | <b>247.699</b>             | <b>611.007</b>              | <b>3.898.411</b>       | <b>2.779.066</b>      |

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

|               | <b>Müteahhitlik giderleri</b> | <b>Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri</b> | <b>Finansman giderleri</b> | <b>Genel ofis giderleri</b> | <b>Ofis kira giderleri</b> | <b>Diğer giderler</b> | <b>Diğer gelirler</b> |
|---------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ege Yapı A.Ş. | 782.147.582                   | 1.772.785                                        | 3.479.675                  | 6.519.964                   | 318.437                    | 1.866.985             | 12.442                |
| <b>Toplam</b> | <b>782.147.582</b>            | <b>1.772.785</b>                                 | <b>3.479.675</b>           | <b>6.519.964</b>            | <b>318.437</b>             | <b>1.866.985</b>      | <b>12.442</b>         |

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

**30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait**

**Özet finansal tablolara ilişkin notlar**

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

**23. İlişkili taraflar (devamı)**

**ii) İlişkili taraf işlemleri (devamı)**

*Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar*

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

|                               | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2024</b> |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Çalışanlara sağlanan faydalar | 8.301.212                         | 10.353.828                        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>8.301.212</b>                  | <b>10.353.828</b>                 |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

### 24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

#### a) Finansal risk faktörleri

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

#### a.1) Piyasa risk yönetimi

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

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

##### a.1.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

| Döviz pozisyonu tablosu                                          | Cari Dönem           |                    |              |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------|
|                                                                  | 30 Eylül 2025        |                    |              |
|                                                                  | TL karşılığı         | USD                | EUR          |
| 1. Parasal finansal varlıklar                                    | 4.629.105            | 109.392            | 1.840        |
| <b>2. Dönen varlıklar (1)</b>                                    | <b>4.629.105</b>     | <b>109.392</b>     | <b>1.840</b> |
| 3. Diğer alacaklar                                               | 124.495.200          | 3.000.000          | -            |
| <b>4. Duran varlıklar (3)</b>                                    | <b>124.495.200</b>   | <b>3.000.000</b>   | <b>-</b>     |
| <b>5. Toplam varlıklar (2+4)</b>                                 | <b>129.124.305</b>   | <b>3.109.392</b>   | <b>1.840</b> |
| 6. Ticari borçlar                                                | (39.801)             | (870)              | (76)         |
| 7. Diğer borçlar                                                 | (183.774.212)        | (4.428.465)        | -            |
| <b>8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)</b>                        | <b>(183.814.013)</b> | <b>(4.429.335)</b> | <b>(76)</b>  |
| <b>9. Toplam yükümlülükler (8)</b>                               | <b>(183.814.013)</b> | <b>(4.429.335)</b> | <b>(76)</b>  |
| <b>10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)</b> | <b>(54.689.708)</b>  | <b>(1.319.943)</b> | <b>1.764</b> |

| Döviz pozisyonu tablosu                                   | Önceki Dönem   |             |         |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------|
|                                                           | 31 Aralık 2024 |             |         |
|                                                           | TL karşılığı   | USD         | EUR     |
| 1. Parasal finansal varlıklar                             | 14.814.815     | 187.804     | 141.419 |
| 2. Dönen varlıklar (1)                                    | 14.814.815     | 187.804     | 141.419 |
| 3. Diğer alacaklar                                        | 137.534.873    | 3.000.000   | 108.342 |
| 4. Duran varlıklar (3)                                    | 137.534.873    | 3.000.000   | 108.342 |
| 5. Toplam varlıklar (2+4)                                 | 152.349.688    | 3.187.804   | 249.761 |
| 6. Ticari borçlar                                         | -              | -           | -       |
| 7. Diğer borçlar                                          | (191.656.883)  | (4.338.034) | -       |
| 8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)                        | (191.656.883)  | (4.338.034) | -       |
| 9. Toplam yükümlülükler (8)                               | (191.656.883)  | (4.338.034) | -       |
| 10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5) | (39.307.195)   | (1.150.230) | 249.761 |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

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

#### a) Finansal risk faktörleri (devamı)

##### a.1) Piyasa risk yönetimi (devamı)

##### a.1.1) Kur riski yönetimi (devamı)

#### Kur riskine duyarlılık

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

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

| Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu      |                                 |                                  |
|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Cari dönem                                 | 30 Eylül 2025                   |                                  |
|                                            | Kar/ (zarar)                    |                                  |
|                                            | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:  |                                 |                                  |
| 1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı   | (5.477.553)                     | 5.477.553                        |
| 2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-) | -                               | -                                |
| <b>3 - ABD doları net etki (1+2)</b>       | <b>(5.477.553)</b>              | <b>5.477.553</b>                 |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde:        |                                 |                                  |
| 4- Avro net varlık/ (yükümlülüğü)          | 8.582                           | (8.582)                          |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)        | -                               | -                                |
| <b>6 - Avro net etki (4+5)</b>             | <b>8.582</b>                    | <b>(8.582)</b>                   |
| <b>Toplam (3+6)</b>                        | <b>(5.468.971)</b>              | <b>5.468.971</b>                 |

| Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu      |                                 |                                  |
|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Önceki dönem                               | 30 Eylül 2024                   |                                  |
|                                            | Kar/ (zarar)                    |                                  |
|                                            | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:  |                                 |                                  |
| 1 - ABD doları net (yükümlülük)/ varlığı   | (5.385.905)                     | 5.385.905                        |
| 2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-) | -                               | -                                |
| <b>3 - ABD doları net etki (1+2)</b>       | <b>(5.385.905)</b>              | <b>5.385.905</b>                 |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde:        |                                 |                                  |
| 4- Avro net varlık/ (yükümlülüğü)          | 2.033.431                       | (2.033.431)                      |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)        | -                               | -                                |
| <b>6 - Avro net etki (4+5)</b>             | <b>2.033.431</b>                | <b>(2.033.431)</b>               |
| <b>Toplam (3+6)</b>                        | <b>(3.352.474)</b>              | <b>3.352.474</b>                 |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

### 25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

#### Finansal varlıklar

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

#### Finansal yükümlülükler

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

#### Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

| 30 Eylül 2025                 | Seviye 1 | Seviye 2    | Seviye 3    |
|-------------------------------|----------|-------------|-------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -        | 892.790.909 | 253.778.345 |
| 31 Aralık 2024                | Seviye 1 | Seviye 2    | Seviye 3    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -        | 935.606.439 | -           |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait

Özet finansal tablolara ilişkin notlar

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

### 25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

#### Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

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

| 30 Eylül 2025                     | Emsal m <sup>2</sup><br>değeri (*) | Duyarlılık<br>analizi | Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki zarar etkisi |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8  | 194.392                            | %10                   | 17.786.905                                   | (17.786.905)                                   |
| Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9  | 205.012                            | %10                   | 7.339.432                                    | (7.339.432)                                    |
| Çamlıyaka Konakları D Blok No: 12 | 215.551                            | %10                   | 4.354.126                                    | (4.354.126)                                    |
| Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası  | 2.778                              | %10                   | 10.034.400                                   | (10.034.400)                                   |
| Çanakkale Ezine Yaylacık arsası   | 817                                | %10                   | 5.963.820                                    | (5.963.820)                                    |
| Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası  | 834                                | %10                   | 4.987.348                                    | (4.987.348)                                    |
| Urla Yağcılar arsası              | 16.011                             | %10                   | 38.813.059                                   | (38.813.059)                                   |
| Şile Otel                         | 25.378                             | %10                   | 25.377.835                                   | (25.377.835)                                   |

(\*) Şirket'in 30 Eylül 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2024                    | Emsal m <sup>2</sup><br>değeri (*) | Duyarlılık<br>analizi | Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki zarar etkisi |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Çamlıyaka Konakları F Blok No:8  | 184.281                            | %10                   | 16.861.696                                   | (16.861.696)                                   |
| Çamlıyaka Konakları F Blok No:9  | 194.348                            | %10                   | 6.957.662                                    | (6.957.662)                                    |
| Çamlıyaka Konakları D Blok No:12 | 204.339                            | %10                   | 4.127.641                                    | (4.127.641)                                    |
| Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası | 2.879                              | %10                   | 10.396.932                                   | (10.396.932)                                   |
| Çanakkale Ezine Yaylacık arsası  | 318                                | %10                   | 2.323.048                                    | (2.323.048)                                    |
| Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası | 847                                | %10                   | 5.060.640                                    | (5.060.640)                                    |
| Urla Yağcılar arsası             | 17.009                             | %10                   | 41.232.499                                   | (41.232.499)                                   |
| Yalova Altınova Arsası           | 1.548                              | %10                   | 4.549.991                                    | (4.549.991)                                    |

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

### 26. Pay başına kazanç/ (kayıp)

|                                             | 30 Eylül 2025 | 30 Eylül 2024 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Dönem karı/ (zararı)                        | 390.060.631   | (287.272.089) |
| Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi | 197.835.897   | 203.545.776   |
| <b>Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)</b>      | <b>1,97</b>   | <b>(1,41)</b> |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 27. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

| Parasal Olmayan Kalemler                            | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>             | <b>17.995.021</b>         |
| Stoklar                                             | 834.623.928               |
| Peşin ödenmiş giderler                              | 21.770.609                |
| Kullanım hakkı varlıkları                           | 1.844.242                 |
| Ertelenmiş vergi varlığı                            | 3.624.827                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | 181.149.298               |
| Maddi duran varlıklar                               | 604.873                   |
| Maddi olmayan duran varlıklar                       | 160.007                   |
| Ertelenmiş gelirler                                 | (812.906.487)             |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler        | (57.016.802)              |
| Sermaye enflasyon farkları                          | (115.015.709)             |
| Paylara ilişkin primler / iskontolar                | (190.496.476)             |
| Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri            | 25.768.539                |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları  | 1.155.601                 |
| Geçmiş yıllar karları/zararları                     | 122.728.571               |
| <b>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>             | <b>(186.108.018)</b>      |
| Hasılat                                             | (303.208.470)             |
| Satışların maliyeti (-)                             | 99.974.138                |
| Pazarlama giderleri (-)                             | 21.679.236                |
| Genel yönetim giderleri (-)                         | 7.650.346                 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                  | (4.071.593)               |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)              | 4.214.086                 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                   | (4.582.522)               |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)               | 1.592.231                 |
| Finansman gelirleri                                 | (16.506.661)              |
| Finansman giderleri (-)                             | 7.151.191                 |
| <b>Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)</b> | <b>(168.112.997)</b>      |

#### 28. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

**Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait****özet finansal tablolara ilişkin notlar****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

| Finansal tablo ana hesap kalemler |                                                                                                                                                                                                                                        | İlgili düzenleme       | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A</b>                          | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (b) | 289.417.554          | 327.031.628          |
| <b>B</b>                          | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a) | 6.635.125.826        | 5.085.490.217        |
| <b>C</b>                          | İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | III-48.1. Md. 24 / (b) | -                    | -                    |
|                                   | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                        | III-48.1. Md. 23 / (f) | 87.938               | 106.540              |
|                                   | Diğer varlıklar                                                                                                                                                                                                                        |                        | 1.218.345.499        | 1.125.784.256        |
| <b>D</b>                          | <b>Toplam varlıklar/ (Aktif toplamı)</b>                                                                                                                                                                                               | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>8.142.976.817</b> | <b>6.538.412.641</b> |
| <b>E</b>                          | Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 31       | 191.447.350          | 359.175.648          |
| <b>F</b>                          | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 31       | -                    | -                    |
| <b>G</b>                          | Finansal kiralama borçları                                                                                                                                                                                                             | III-48.1. Md. 31       | 13.144.976           | 7.943.626            |
| <b>H</b>                          | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 23 / (f) | 37.394.813           | 44.897.094           |
| <b>I</b>                          | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 31       | 1.256.267.298        | 162.494.170          |
|                                   | Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                                        |                        | 6.644.722.380        | 5.963.902.103        |
| <b>D</b>                          | <b>Toplam kaynaklar/ (Pasif toplamı)</b>                                                                                                                                                                                               | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>8.142.976.817</b> | <b>6.538.412.641</b> |

| Finansal tablo ana hesap kalemler |                                                                                                                   | İlgili düzenleme       | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| <b>A1</b>                         | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                            | III-48.1. Md. 24 / (b) | -             | -              |
| <b>A2</b>                         | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 266.022.741   | 137.676.027    |
| <b>A3</b>                         | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d) | -             | -              |
| <b>B1</b>                         | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | III-48.1. Md. 24 / (d) | -             | -              |
| <b>B2</b>                         | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (c) | -             | -              |
| <b>C1</b>                         | Yabancı iştirakler                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d) | -             | -              |
| <b>C2</b>                         | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                         | III-48.1. Md. 28       | -             | -              |
| <b>J</b>                          | Gayrinakdi krediler                                                                                               | III-48.1. Md. 31       | 244.545.587   | 306.733.530    |
| <b>K</b>                          | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | III-48.1. Md. 22 / (e) | -             | -              |
| <b>L</b>                          | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                       | III-48.1 Md. 22 / (1)  | -             | -              |

## Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Portföy sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                    | İlgili düzenleme            | 30 Eylül 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) | %81           | %78            |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (b)      | %4            | %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            | %39           | %442           |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (b)      | %3            | %2             |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1 Md. 22 / (l)       | %0            | %0             |