

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-53
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	26
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	27
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	28
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	28
7. FİNANSAL BORÇLAR	29
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	30
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	31
10. STOKLAR	32
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	32
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	33
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	35
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	36
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	36
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	39
18. ÖZKAYNAKLAR	39
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	40
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	41
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)	41
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	42
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	42
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	43
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	44
26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ	45
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	46
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	52
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53
30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR...53	

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cârî Dönem 31 Mart 2026	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		853.280.529	972.688.063
Nakit ve nakit benzerleri	5	5.775.396	40.617.749
Finansal yatırımlar	6	23.166	23.407
Ticari alacaklar		80.165.928	109.548.604
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	43.754.941	52.257.368
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	36.410.987	57.291.236
Diğer alacaklar		1.242.101	1.601.629
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.242.101	1.601.629
Stoklar	10	726.743.303	770.856.778
Peşin ödenmiş giderler		31.436.714	43.349.272
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	31.436.714	43.349.272
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	574.399	576.883
Diğer dönen varlıklar	17	7.319.522	6.113.741
Duran varlıklar		2.165.935.057	2.174.374.132
Finansal yatırımlar	6	182.949.532	182.949.532
Ticari alacaklar		47.073.186	57.937.918
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	47.073.186	57.937.918
Diğer alacaklar		36.302	24.458
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	36.302	24.458
Uzun vadeli stoklar	10	16.401.004	14.682.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1.906.350.982	1.903.757.643
Maddi duran varlıklar	13	12.541.029	14.550.377
Maddi olmayan duran varlıklar	14	406.538	471.379
Peşin ödenmiş giderler	11	176.484	-
Toplam varlıklar		3.019.215.586	3.147.062.195

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cârî Dönem 31 Mart 2026	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		592.289.594	604.758.826
Kısa vadeli borçlanmalar	7	433.880.066	488.312.590
Ticari borçlar		27.316.794	35.663.604
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	18.260.238	22.177.906
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	9.056.556	13.485.698
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	7.256.409	5.004.524
Diğer borçlar		119.025.815	66.566.012
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	114.961.434	62.072.605
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.064.381	4.493.407
Ertelenmiş gelirler		40.192	5.305.262
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	40.192	5.305.262
Kısa vadeli karşılıklar		4.770.318	3.906.834
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	4.602.118	3.721.743
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	185.091
Uzun vadeli yükümlülükler		729.718.006	769.870.065
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	510.316.156	611.268.120
Ertelenmiş gelirler	11	-	52.709
Uzun vadeli karşılıklar		2.144.579	2.648.883
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	2.144.579	2.648.883
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	217.257.271	155.900.353
Özkaynaklar		1.697.207.986	1.772.433.304
Ödenmiş sermaye	18	700.000.000	700.000.000
Paylara İlişkin Primler	18	410.472.387	410.472.387
Sermaye düzeltmesi farkları	18	543.147.399	543.147.399
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(1.240.249)	(1.419.763)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(1.240.249)	(1.419.763)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	18.499.805	18.499.805
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	101.733.476	832.758.311
Net dönem kârı/zararı (-)		(75.404.832)	(731.024.835)
Toplam kaynaklar		3.019.215.586	3.147.062.195

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 ve 31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 31 Mart 2026	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 31 Mart 2025
Hâsılat	19	39.535.901	164.753.163
Satışların maliyeti (-)	19	(44.242.468)	(157.507.256)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		(4.706.567)	7.245.907
Genel yönetim giderleri (-)	20	(25.354.828)	(26.064.752)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(8.098.345)	(9.634.986)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	574.126	1.166.983
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(3.193.031)	(2.343.761)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(40.778.645)	(29.630.609)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.896	932.592
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(40.776.749)	(28.698.017)
Finansman gelirleri	23	11.603.430	357.081
Finansman giderleri (-)	23	(77.322.749)	(103.791.217)
Net Parasal Pozisyon Kazançları(Kayıpları)	24	92.371.218	93.900.648
Vergi öncesi kâr/zarar		(14.124.850)	(38.231.505)
Vergi gelir / gideri (-)		(61.279.982)	(82.661.641)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	(61.279.982)	(82.661.641)
Dönem kârı / zararı		(75.404.832)	(120.893.146)
Pay başına kazanç (zarar)	26	(0,107)	(0,173)
Dönem kârı / zararı		(75.404.832)	(120.893.146)
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	15	256.449	(619.789)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları vergi etkisi	25	(76.935)	185.937
Diğer kapsamlı gelir / gider		179.514	(433.852)
Toplam kapsamlı gelir		(75.225.318)	(121.326.998)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 MART 2026 ve 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Paylara İlişkin Primler	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş kârlar		Toplam	
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı /Zararı (-)		
1 Ocak 2025 bakiyesi	18	200.000.000	488.252.263	16.517.946	563.504.842	(1.284.451)	1.039.447.162	219.359.447	2.525.797.209
Sermaye artırımını		500.000.000	54.895.136	-	(153.032.455)	-	(401.862.681)	-	-
Transferler		-	-	1.981.859	-	-	217.377.588	(219.359.447)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(433.852)	-	(120.893.146)	(121.326.998)
31 Mart 2025 bakiyesi	18	700.000.000	543.147.399	18.499.805	410.472.387	(1.718.303)	854.962.069	(120.893.146)	2.404.470.211
1 Ocak 2026 bakiyesi	18	700.000.000	543.147.399	18.499.805	410.472.387	(1.419.763)	832.758.311	(731.024.835)	1.772.433.304
Transfer		-	-	-	-	-	(731.024.835)	731.024.835	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	179.514	-	(75.404.832)	(75.225.318)
31 Mart 2026 bakiyesi	18	700.000.000	543.147.399	18.499.805	410.472.387	(1.240.249)	101.733.476	(75.404.832)	1.697.207.986

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 ve 31 MART 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 1 Ocak 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 31 Mart 2025
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	25.093.942	321.456.328
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		25.093.942	321.456.328
Dönem kârı (zararı)		(75.404.832)	(120.893.147)
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(80.076.927)	(89.766.759)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	2.138.043	2.332.005
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(8.308.457)	(36.914.751)
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	(8.308.457)	(36.914.751)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.142.841	1.093.152
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	1.159.732	1.093.152
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(16.891)	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		310.610	217.060
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	31.625	224.853
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	8	264.433	(35.616)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	8	14.552	27.823
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	2.484	(25.159)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(75.362.448)	(56.469.066)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		119.218.783	449.640.530
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(17.094.698)	(9.122.720)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		25.542.293	277.453.770
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	4	3.822.360	309.783.872
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	8	21.719.933	(32.330.102)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		204.032	19.434.509
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	4	-	18.997.588
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	9	204.032	436.921
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	48.110.414	194.274.286
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	11.736.074	1.730.762
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(5.477.807)	31.020.971
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	(1.938.815)	30.024.970
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	8	(3.538.992)	996.001
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	2.251.885	1.721.915
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		59.927.030	16.446.367
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	4	59.946.449	16.052.845
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	9	(19.419)	393.522
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(5.317.776)	(26.289.112)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(662.664)	(57.030.218)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	17	(662.664)	(57.030.218)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(36.262.976)	238.980.624
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	61.356.918	82.475.704
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(63.854)	(360.398.178)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(63.854)	(306.172)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-	(360.092.006)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(56.906.488)	39.426.152
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(56.348.633)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	40.672.538
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)		(557.855)	(1.246.386)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(31.876.400)	484.302
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(2.965.953)	(290.033)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	(34.842.353)	194.269
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	40.617.749	3.049.181
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		5.775.396	3.243.450

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.'nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföy işletmektir. 5 Eylül 2022 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında, SPK'nın 11 Ağustos 2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulunca belirtilen diğer bülteninde yayınlanan izni ile Şirket'in unvanının EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar 13 Eylül 2022 tarih ve 10659 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in merkez adresi Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

Şirket'in 31 Mart 2026 itibarıyla ortalama personel sayısı 23'dür (31 Aralık 2025: 24).

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Mart 2026	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2025	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	417.199.995	59,60%	417.199.995	59,60%
Nuran Çelik	13.250.000	1,89%	13.250.000	1,89%
Ezgi Çelik	10.500.000	1,50%	10.500.000	1,50%
Yunus Emre Çelik	10.500.000	1,50%	10.500.000	1,50%
Halka Açık Paylar	248.550.005	35,51%	248.550.005	35,51%
Toplam	700.000.000	100%	700.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 700.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 700.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 700.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2025: her biri 1 TL olan 700.000.000 adet hisse).

Şirket, 3 Ekim 2024 tarihli 2024/24 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artışına karar vermiş olup, artış 3 Mart 2025 tarihli 11283 sayılı ticaret sicil gazetesi ile tescil ve ilan edilmiştir. Toplam Sermaye artış tutarı 500.000.000 TL'dir. Bu artış ile birlikte Şirket'in ödenmiş sermayesi 200.000.000 TL'den 700.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının 190.000.000 TL'si dönem kârından, 167.000.000 TL sermaye düzeltmesi olumlu farklarından, 54.000.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden, 89.000.000 TL'si geçmiş yıl kârlarından karşılanmıştır (işlem tarihindeki enflasyon muhasebesi öncesi tutarlar ifade edilmiştir).

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, 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 oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan elimine edilmiştir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (devamı)

Şirket'in Müşterek Faaliyetleri, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Faaliyet	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortak
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	Üsküdar Çekmeköy/Bulgurlu Mahallesiindeki inşaat faaliyetlerini yürütmek	-Huma Yapı A.Ş. -İmc Grup Turizm İnş. San. Tic. Ltd. Şti. -Semi Yapı Ltd. Şti.

EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi

05.05.2023 tarihinde EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığına iştirak etmiştir. Rapor tarihi itibarıyla ortaklık yapısı EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%50), Huma Yapı A.Ş.(%20), İmc Grup Turizm İnş. San Tic. Ltd. Şti. (%17,5) ve Semi Yapı Ltd.Şti. (%12,50) oranındadır. İş ortaklığının faaliyet konusu kat karşılığı gayrimenkul projesi geliştirilmesi, gayrimenkul projelerinin inşaatlarının yaptırılması, satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesidir.

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	31 Mart 2026	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	50	50

Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 31 Mart 2026 hesap dönemine ait finansal tablolar, 8 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygularlar.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir.

Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı EYG Ofis ve Konut A.Ş.'yi konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 27.000.000 TL'lik tutarı "Finansal yatırımlar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 6'da açıklanmıştır.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Bu finansal tablolar 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

Şirket, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, konsolide olmayan finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	121,47	1,00000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,10040	%211
31 Mart 2025	92,82	1,30865	%250

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tabloları, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar, finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borçlar, borçlanmalar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özkaynak kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" Standartlarına ilişkin hükümler uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Konsolide olmayan bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin konsolide olmayan gelir tablosuna etkisi olanlar dışında, konsolide olmayan gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının konsolide olmayan finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir. Parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 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 ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektrige Dayanan Sözleşmeler

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in cârî dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hâsılâtın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

(a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da

(b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Önemli finansman bileşeni

Şirket, taahhüt edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için ödemesi taahhüt edilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzeltmez.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kâr marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi birini yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, Şirket'in kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hâsılatı muhasebeleştirir.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikleri muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

Satışlar, konutun, ofisin veya mağazanın teslimi, bunlarla ilgili risk ve fayda transferlerinin yapıldığını gösteren tapu devri veya teslim tutanağının olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

b) Ertelenmiş gelirler

Risk ve faydaların alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Şirket teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak bireysel Finansal Durum Tablosu'nda takip etmektedir.

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

Finansman geliri, finansman amacıyla kullanılan döngünün bir parçasını oluşturan banka mevduat faiz gelirlerinden, yatırım yapılan fonlardan elde edilen faiz gelirlerinden, ilişkili taraflardan alacaklardan, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelirlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kazançlardan oluşmaktadır.

Finansman giderleri, banka kredilerinin faiz giderlerini, kredi kartları ile teminat mektupları komisyon giderlerini, finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı giderlerinden oluşan ve kâr veya zarara kaydedilen kayıplarını içerir. Bir varlığın iktisabı, inşaatı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilemeyen borçlanma maliyetleri etkin faiz oranı kullanılarak kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık hâline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulayarak faiz gelirini hesaplayan bir işletme, finansal araçtaki kredi riskinin finansal varlık artık kredi-değer düşüklüğüne uğramış olarak nitelendirilmeyecek şekilde iyileşmesi ve bu iyileşmenin tarafsız olarak 5 meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda (borçlunun kredi derecesindeki bir artış gibi), sonraki raporlama dönemlerindeki faiz gelirini brüt defter değerine etkin faiz oranını uygulayarak hesaplar.

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit prim ve ikramiye kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

b) İzin hakları

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi hâlinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tâbi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup bireysel finansal tablolarda tahakkuk esasları ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

31 Mart 2026 tarihinde geçerli olan kıdem tazminatı tavan tutarı 64.948,77 TL dikkate alınmıştır (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL). Dipnot 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu'na yansıtılmıştır.

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

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

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerden düşük olanıyla gösterilir. Stoklara dâhil edilen maliyet unsurları satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Borçlanma maliyetleri varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Hâlihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir.

Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları (önemli parçaları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

c) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hâlihazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hâle geldikleri gün itibarıyla amortismanla tâbi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dâhil edilmediği sürece, genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Câri ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

<u>Açıklama</u>	<u>Faydalı Ömür</u>
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4 yıl

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarına kadar kâr veya zararda; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirilme değeri artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Şirket tarafından satın alınmış ve belirli bir faydalı ömre sahip diğer maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer düşüklükleri çıkarılarak ölçülür.

b) Sonradan oluşan maliyetler

Sonradan oluşan maliyetler, yalnızca ilişkili oldukları maddi olmayan duran varlıkların gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı bir etkiye sahipse aktifleştirilir. Diğer tüm harcamalar, içsel olarak üretilen şerefiye ve ticari markalar da dâhil olmak üzere oluşturdukları zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

c) İtfa payları

İtfa payı gideri, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır ve genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Şerefiye amortismanına tâbi değildir.

Câri ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Faydalı Ömür
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3-15 yıl
Haklar ve yazılımlar	3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hâle gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dâhil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçer (Not 12).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp olduğu dönemde kâr veya zarara dâhil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ("GUD") değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

İlk defa bireysel finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

Finansal araçlar ilk muhasebeleştirilmelerini müteakip, Şirket finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmedeği sürece ilk muhasebeleştirilmesinden sonra yeniden sınıflandırılmaz. Bu durumda, etkilenen tüm finansal varlıklar, işletme modelindeki değişikliği izleyen ilk raporlama döneminin ilk gününde yeniden sınıflandırılır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa bireysel finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde bireysel finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtmayı amacıyla bir finansal varlığın portföy düzeyinde elde tutulma amacını değerlendirmektedir. Ele alınan bilgiler şunları içerir:

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;
- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

Finansal varlıkların Finansal Durum Tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Şirket'in varlıklarını bireysel finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

Finansal varlıklar – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa bireysel finansal tablolara alınması sırasındaki GUD'dur. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur.

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa bireysel finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur.

Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Şirket sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dâhil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkânı sağlayan özellikleri; ve
- Şirket'in belirli varlıklardan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı haklarını kısıtlayıcı şartlar (örneğin, rücu edilememe özelliği).
- Erken ödeme özelliği, sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir bedel içeren peşin ödenen tutarları büyük ölçüde anaparanın ve anapara bakiyesine ilişkin faizlerin ödenmemiş tutarını yansıtıyorsa sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemeleri kriteriyle tutarlıdır.
- Ayrıca, (I) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (II) sözleşmenin vadesinden önce sonlandırıldığı durumlarda makul bir ek bedel ödemesini içeren peşin ödenen tutarlar büyük ölçüde sözleşmeye bağlı nominal değeri ve tahakkuk eden (ancak ödenmemiş) faizi yansıtıyorsa ve (III) ilk muhasebeleştirmede erken ödeme özelliğinin gerçeğe uygun değerinin önemsiz olması durumunda, bu kritere uygun olduğu kabul edilir.

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dâhil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların Finansal Durum Tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ve GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır.

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılama durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD'u kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD'ları ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dâhil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarla ilgili nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerinin sahipliğini önemli ölçüde devrettiğinde veya bu finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları ne önemli ölçüde devretmiş ne de önemli ölçüde elinde bulundurmakta olması durumunda, ilgili finansal varlık üzerinde kontrol sahibi olmaya devam etmiyorsa söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır.

Şirket, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı bireysel Finansal Durum Tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Şirket, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman bireysel Finansal Durum Tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Şirket bir finansal yükümlülüğü bireysel Finansal Durum Tablosundan çıkarır. Bunun yerine, değiştirilmiş şartlara dayanarak gerçeğe uygun değeri üzerinden yeni bir finansal yükümlülük muhasebeleştirilmesini gerektirir.

Finansal yükümlülüğün kayıtlarından çıkartılmasında, defter değeri ile bu yükümlülüğe ilişkin olarak ödenen tutar (devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü yükümlülük de dâhil) arasındaki fark, kâr veya zarar olarak bireysel finansal tablolara alınır.

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Şirket, finansal varlık ve yükümlülüklerini, sadece ve sadece netleştirme için yasal bir hakkı olduğunda ve işlemi net bazda gerçekleştirmek veya varlığın gerçekleşmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesini eş zamanlı yapma niyetinin bulunması durumunda netleştirmekte ve net tutarı bireysel finansal tablolarında göstermektedir.

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

Özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetleri ilgili özkaynak kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal araç sahiplerine yapılan dağıtımlara ve özkaynak işlemlerinden kaynaklanan işlem maliyetlerine ilişkin gelir vergileri, TMS 12 Gelir Vergileri uyarınca muhasebeleştirilir.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Şirket aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleşirmektedir:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar;
- Sözleşme varlıkları.

Şirket aşağıdaki belirtilen, 12 aylık BKZ (Beklenen Kredi Zararı) olarak ölçülen kalemler hariç olmak üzere, zarar karşılığını ömür boyu BKZ'lere eşit olan tutar üzerinde ölçer:

- Raporlama tarihinde düşük kredi riskine sahip olduğu belirlenen borçlanma araçları ve
- Diğer borçlanma araçları ve ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinin (yani, finansal aracın beklenen ömrü boyunca ortaya çıkan temerrüt riski) önemli ölçüde artmadığı banka bakiyeleri.

Şirket, ticari alacaklar ve sözleşme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğünün hesaplanmasında ömür boyu BKZ'leri seçmiştir.

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığına belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Şirket beklenen erken ödemelerin etkileri dâhil beklenen kredi zararlarının tahminiyle ilgili olan ve aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiyi dikkate alır. Bu bilgiler, Şirket'in geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

Şirket, bir finansal varlık üzerindeki kredi riskinin, vadesinin 30 gün geçmesi durumunda önemli ölçüde arttığını varsaymaktadır.

Şirket, bir finansal varlığı aşağıdaki durumlarda temerrüde düşmüş olarak dikkate alır:

- Şirket tarafından teminatın kullanılması (eğer varsa) gibi işlemlere başvurmaksızın borçlunun kredi yükümlülüğünü tam olarak yerine getirmemesi, veya
- Finansal aracın vadesinin 360 gün geçmiş olması.

Ömür boyu BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

12 aylık BKZ'lar raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden kısımdır.

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

BKZ'ların ölçümü

BKZ'lar finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Diğer bir ifadeyle tüm nakit açıklarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır).

Nakit açığı, sözleşmeye göre işletmeye yapılması gereken nakit akışları ile işletmenin almayı beklediği nakit akışları arasındaki farktır. Beklenen kredi zararlarında ödemelerin tutarı ve zamanlaması dikkate alındığından, işletmenin ödemenin tamamını, sözleşmede belirlenen vadeden geç almayı beklemesi durumunda dahi bir kredi zararı oluşur.

BKZ'lar finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilir.

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Bir finansal varlığın kredi değer düşüklüğüne uğradığının kanıtı aşağıdaki gözlemlenebilir verileri içerir:

- Borçlunun ya da ihraççının önemli finansal zorluğa düşmesi;
- Borçlunun temerrüdü veya finansal aracın vadesinin 90 gün geçmiş olması gibi sözleşme ihlali;
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir kredinin ya da avansın yeniden yapılandırılmasını
- Borçlunun iflas etme veya finansal yeniden yapılanmaya ihtimalinin olması, veya
- Finansal zorluklar nedeniyle menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın bireysel Finansal Durum Tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

Bir finansal varlığın değerinin kısmen ya da tamamen geri kazanılmasına ilişkin makul beklentilerin bulunmaması durumunda işletme, finansal varlığın brüt defter değerini doğrudan düşürür. Kayıttan düşme, bir finansal tablo dışı bırakma sebebidir.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Müşteriler için, Şirket, bireysel olarak makul bir geri kazanım beklentisinin olup olmadığına dayanarak, zamanlama ve kayıttan düşülecek tutarına ilişkin bir değerlendirme yapar. Şirket kayıttan düşen tutara ilişkin önemli bir geri kazanım beklememektedir.

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Şirket'in vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için hâlen uygulama faaliyetlerine tâbi olabilir.

a) Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her bir raporlama tarihinde, stoklar ve ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan finansal olmayan varlıklar için değer düşüklüğü göstergesi olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Değer düşüklüğü testi için, ayrı ayrı test edilemeyen varlıklar, gruplanmak suretiyle, diğer varlıklar ve varlık gruplarından bağımsız olarak sürdürülebilir faaliyetlerden nakit girişi yaratan en küçük birimlere ya da nakit yaratan birimlere (NYB) ayrılır.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan câri piyasa değerlendirmelerini göstermek için vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesi ile bulunur.

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olması durumunda, söz konusu varlığın veya NYB'nin defter değeri geri kazanılabilir tutarına indirgenir.

Değer düşüklüğü zararları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Önce, NYB'deki diğer varlıkların defter değerleri oranında azaltılarak dağıtılır.

Karşılıklar

Karşılıklar, ilerideki tahmini nakit akışlarının paranın zaman değeri ve yükümlülüğe özel riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirgenmesiyle belirlenir. İskonto tutarı finansman maliyeti olarak muhasebeleştirilir.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
 - Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
 - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- e) Tarafın, (a) ya da (d) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 4).

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kâr/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kâr/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılabacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 26)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 29).

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti hâlinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirket'in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim Kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu Başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirket'e kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirket'in performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili şirket	31 Mart 2026			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	18.260.238	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	43.754.941	-	-	-
Ortaklar	-	-	-	114.961.434
Toplam	43.754.941	-	18.260.238	114.961.434

İlişkili şirket	31 Aralık 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	22.177.906	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	52.257.368	-	-	-
Ortaklar	-	-	-	62.072.605
Toplam	52.257.368	-	22.177.906	62.072.605

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

İlişkili Şirket	31 Mart 2026			
	Mal ve hizmet alımları	Sabit kıymet satışı	Sabit kıymet alışı	Diğer
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	15.015	-	-	-
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	331.305	-	-	-
Toplam	346.320	-	-	-

İlişkili Şirket	31 Mart 2025		
	Mal ve hizmet alımları	Sabit kıymet satışı	Hizmet satışları
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	378.348.840	-
Toplam	-	378.348.840	-

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 2.930.095 TL'dir (31 Mart 2025: 3.138.897 TL'dir).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	4.429.857	31.482.042
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	1.345.539	9.038.182
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	97.525
Toplam	5.775.396	40.617.749

(*) Vadeli mevduatlar vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar olup ayrıntısı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5,10-%43,31	1.345.539	1.345.539
Toplam			1.345.539

31 Aralık 2025 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5,10-%44,75	9.038.182	9.038.182
Toplam			9.038.182

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yatırım fonları	23.166	23.407
Toplam	23.166	23.407

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Şirket'in, bireysel finansal tablolarında maliyet değeri ile değerlendirilen finansal varlıklarının listesi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri(*)	182.949.532	182.949.532
Toplam	182.949.532	182.949.532

(*) 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişiler olan Çelik ailesi üyelerinden satın almıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka kredileri	381.679.176	429.467.401
Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	50.188.479	53.333.047
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	423.678	1.028.933
Diğer finansal yükümlülükler	1.588.733	4.483.209
Toplam	433.880.066	488.312.590

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka kredileri	391.812.096	475.155.532
Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	118.504.060	136.096.221
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	-	16.367
Toplam	510.316.156	611.268.120

31 Mart 2026 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	136.899.479	%8,15-%75,24	136.899.479
USD	14.342.789	%8,23-%9,58	636.591.793
Toplam			773.491.272

Banka Kredileri

31 Aralık 2025 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	158.257.540	%8,15-%75,24	158.257.540
USD	15.824.017	%8,23-%9,58	746.365.393
Toplam			904.622.933

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	96.874.461	112.737.377
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	284.804.715	316.730.024
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	391.812.096	475.155.532
Toplam	773.491.272	904.622.933

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Mart 2026 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
USD	4.016.172	%8,38-%8,48	168.692.539
Toplam			168.692.539

31 Aralık 2025 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
USD	4.016.172	%8,38-%8,48	189.429.268
Toplam			189.429.268

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	12.930.744	13.735.841
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	37.257.735	39.597.206
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	118.504.060	136.096.221
Toplam	168.692.539	189.429.268

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alıcılar	6.618.974	17.841.951
Alacak Senetleri	29.792.013	39.463.838
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	-	(14.553)
Şüpheli Ticari Alacaklar (*)	436.588	480.431
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(436.588)	(480.431)
Ara Toplam	36.410.987	57.291.236
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	43.754.941	52.257.368
Toplam	80.165.928	109.548.604

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

8. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alacak Senetleri	47.073.186	57.937.918
Toplam	47.073.186	57.937.918

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	480.431	812.088
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	-	7.558
Parasal Kazanç / Kayıp	(43.843)	(339.215)
Dönem Sonu	436.588	480.431

Ticari Borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	9.509.306	14.031.225
Borç Senetleri	-	270.159
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(551.253)	(815.686)
Diğer Ticari Borçlar	98.503	-
Ara Toplam	9.056.556	13.485.698
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	18.260.238	22.177.906
Toplam	27.316.794	35.663.604

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	1.242.101	1.601.629
Toplam	1.242.101	1.601.629

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	36.302	24.458
Toplam	36.302	24.458

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR (devamı)

Diğer Borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.371.242	2.362.137
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.343.575	1.478.500
Diğer Çeşitli Borçlar	346.023	645.860
Vadesi Geçmiş ve Taksitlendirilmiş Borçlar	3.541	6.910
Ara Toplam	4.064.381	4.493.407
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not 4)	114.961.434	62.072.605
Toplam	119.025.815	66.566.012

10. STOKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Ticari Mallar	-	-
İnşaatı Tamamlanan Konut İnşaat Projesi	726.743.303	770.856.778
Toplam	726.743.303	770.856.778
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Proje Halindeki Gayrimenkuller	16.401.004	14.682.825
Toplam	16.401.004	14.682.825

Şirket'in, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden İstanbul İli Sancaktepe ve Samandıra ilçelerinde bulunan projelerinden oluşmaktadır. Muhtemel bitiş tarihinin 1 yıldan fazla olması sebebiyle uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporlarına göre, Sancaktepe'de bulunan projenin gerçeğe uygun değeri 500.000.000 TL, Samandıra'da bulunan projenin gerçeğe uygun değeri 803.000.000 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Verilen Sipariş Avansları	29.991.499	41.902.444
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.445.215	1.446.828
Toplam	31.436.714	43.349.272
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Gelecek Yıllara Ait Giderler	176.484	-
Toplam	176.484	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Alınan sipariş avanslar	6.998	5.071.769
Gelecek Aylara Ait Gelirler	33.194	233.493
Toplam	40.192	5.305.262

<u>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Gelecek Aylara Ait Gelirler	-	52.709
Toplam	-	52.709

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>1 Ocak 2026</u>	<u>Giriş</u>	<u>Transfer</u>	<u>Değerleme Farkı</u>	<u>31 Mart 2026</u>
Binalar	1.903.757.643	2.593.339	-	-	1.906.350.982
Toplam	1.903.757.643	2.593.339	-	-	1.906.350.982

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>1 Ocak 2025</u>	<u>Giriş</u>	<u>Transfer (*)</u>	<u>Değerleme Farkı</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Binalar	1.827.949.463	418.115.169	251.396.115	(593.703.104)	1.903.757.643
Toplam	1.827.949.463	418.115.169	251.396.115	(593.703.104)	1.903.757.643

(*) Şirket'in, Narlıbahçedeki ve Dap'daki ilgili gayrimenkulleri kiraya verilmesi sebebiyle Stoklar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir.

Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan arsa ve binaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ofis	Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45	13.370.128	13.370.128
Dükkân	Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkan	44.679.034	44.016.882
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkan	21.513.251	21.513.251
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkan	21.513.251	21.513.251
Dükkân	Adım İstanbul A1 Blok Zemin Kat 162 (T10)	81.543.172	80.881.020
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkan	35.765.615	35.103.463
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkan	21.348.188	21.348.188
Arsa	Beykoz	623.664.192	623.664.192
Arsa	Beykoz 3 parsel	203.935.715	203.935.715
Dükkân	Narlıbahçe B Blok Zemin Kat + 1.Bodrum Kat 113	506.774.987	506.375.705
Dükkân	Dap S OFİS 5.Bodrum Kat 6	5.722.197	5.722.197
Dükkân	Dap Z Ofis K:Mağaza No:47	7.262.785	7.262.785
Daire	Narlıbahçe A Blok 1.KAT 8	19.009.791	19.009.791
Daire	Narlıbahçe A Blok 1.KAT 9	19.989.166	19.989.166
Daire	Narlıbahçe B Blok 5-6. KAT 53	46.866.975	46.866.975
Ofis	Dap Bumerang Ofis 3.Kat 44	10.299.950	10.299.950
Ofis	Dap Y Ofis 1.Kat 48	7.405.840	7.405.840
Ofis	Dap Y Ofis 1.Kat 60	8.132.119	8.132.119
Dükkân	Narlıbahçe 70:B-D Dükkan:111	58.635.988	58.635.988
Daire	Narlıbahçe A BLOK D:23	51.857.389	51.857.389
Daire	Narlıbahçe B BLOK D:20	34.591.767	34.591.767
Daire	Narlıbahçe B BLOK D:22	23.692.087	23.692.087
Dükkân	Dap Bumerang Ofis Mağaza Kat No:1	21.555.789	21.348.188
Ofis	Dap A OFİS 3.Kat 58	8.319.191	8.319.191
Dükkân	Dap Z Ofis K:Mağaza No:55	8.902.415	8.902.415
	Toplam	1.906.350.982	1.903.757.643

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2026	Giriş	31 Mart 2026
Demirbaşlar	20.530.774		20.530.774
Taşıtlar	1.604.625	63.854	1.668.479
Özel Maliyetler	1.196.246	-	1.196.246
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	18.294.406	-	18.294.406
Toplam	41.626.051	63.854	41.689.905

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2026	Giriş	31 Mart 2026
Demirbaşlar	9.238.850	1.026.539	10.265.389
Taşıtlar	852.758	138.037	990.795
Özel Maliyetler	568.659	60.592	629.251
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	16.415.407	848.034	17.263.441
Toplam	27.075.674	2.073.202	29.148.876

Net Tutar	14.550.377		12.541.029
------------------	-------------------	--	-------------------

31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait 1.451.241 TL (31 Aralık 2025:6.589.600 TL) tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (Not 20), 621.961 TL (31 Aralık 2025: 2.809.942 pazarlama dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir.

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2025	Giriş	31 Aralık 2025
Demirbaşlar	20.530.774	-	20.530.774
Taşıtlar	1.420.702	183.923	1.604.625
Özel Maliyetler	1.196.246	-	1.196.246
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	18.294.406	-	18.294.406
Toplam	41.442.128	183.923	41.626.051

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Giriş	31 Aralık 2025
Demirbaşlar	5.132.694	4.106.156	9.238.850
Taşıtlar	521.133	331.625	852.758
Özel Maliyetler	326.291	242.368	568.659
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	11.696.014	4.719.393	16.415.407
Toplam	17.676.132	9.399.542	27.075.674

Net Tutar	23.765.996		14.550.377
------------------	-------------------	--	-------------------

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlık	1 Ocak 2026	Giriş	Çıkış	31 Mart 2026
Haklar	934.602	-	-	934.602
Toplam	934.602	-	-	934.602

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2026	Giriş	Çıkış	31 Mart 2026
Haklar	463.223	64.841	-	528.064
Toplam	463.223	64.841	-	528.064
Net Tutar	471.379			406.538

31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait 45.389 TL (31 Aralık 2025: 174.961 TL) tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (Not 20), 19.452 TL (31 Aralık 2025: 74.607 TL pazarlama satış dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir).

Maliyet	1 Ocak 2025	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2025
Haklar	758.301	176.301	-	934.602
Toplam	758.301	176.301	-	934.602

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2025
Haklar	213.655	249.568	-	463.223
Toplam	213.655	249.568	-	463.223
Net Tutar	544.646			471.379

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dava Karşılıkları	168.200	185.091
Toplam	168.200	185.091

Dava karşılığının, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık	185.091	318.897
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	-	(32.608)
Parasal Kazanç/Kayıp	(16.891)	(101.198)
Dönem Sonu Karşılık	168.200	185.091

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İzin Karşılığı	4.602.118	3.721.743
Toplam	4.602.118	3.721.743

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

İzin hakları karşılığının, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık	3.721.743	3.273.022
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	1.220.013	2.003.318
Parasal Kazanç/Kayıp	(339.638)	(1.554.597)
Dönem Sonu Karşılık	4.602.118	3.721.743

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.144.579	2.648.883
Toplam	2.144.579	2.648.883

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmaktır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tâbi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Şirket’in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yıllık iskonto oranı (%)	3,53%	3,53%
Emeklilik Olasılığı (%)	95,98%	94,65%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 31 Mart 2026 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2026 tarihinde geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	2.648.883	2.486.970
Hizmet Maliyeti	155.898	552.929
Faiz Maliyeti	18.936	94.744
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(180.957)	(92.103)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	(256.449)	193.300
Parasal Kazanç/Kayıp	(241.732)	(586.957)
Dönem Sonu Toplam Karşılık	2.144.579	2.648.883

Şarta Bağlı Yükümlülükler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen İpotekler		
TL Verilen İpotekler	1.870.575.000	2.826.351.483
Toplam	1.870.575.000	2.826.351.483

Şirket tarafından verilen TRİ'lerin verildikleri yerler itibarıyla dağılımı aşağıda yer almaktadır.

	TL Endekslenmiş Rakamlar	
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)		
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.870.575.000	2.826.351.483
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.870.575.000	2.826.351.483

Şirket'in vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2025: %0).

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		
Personele borçlar	3.628.685	2.800.220
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3.627.724	2.204.304
Toplam	7.256.409	5.004.524

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Devreden KDV	6.996.261	6.055.179
Personel avansları	306.869	-
Diğer çeşitli dönen varlıklar	16.392	58.562
Toplam	7.319.522	6.113.741

18. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>
Ömer Faruk Çelik	417.199.995	59,60%	417.199.995	59,60%
Nuran Çelik	13.250.000	1,89%	13.250.000	1,89%
Ezgi Çelik	10.500.000	1,50%	10.500.000	1,50%
Yunus Emre Çelik	10.500.000	1,50%	10.500.000	1,50%
Halka Açık Paylar	248.550.005	35,51%	248.550.005	35,51%
Toplam	700.000.000	100%	700.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 700.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 700.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 700.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2025: her biri 1 TL olan 700.000.000 adet hisse).

Şirket, 3 Ekim 2024 tarihli 2024/24 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artışına karar vermiş olup, artış 3 Mart 2025 tarihli 11283 sayılı ticaret sicil gazetesi ile tescil ve ilan edilmiştir. Toplam Sermaye artış tutarı 500.000.000 TL'dir. Bu artış ile birlikte Şirket'in ödenmiş sermayesi 200.000.000 TL'den 700.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının 190.000.000 TL'si dönem kârından, 167.000.000 TL sermaye düzeltmesi olumlu farklarından, 54.000.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden, 89.000.000 TL'si geçmiş yıl kârlarından karşılanmıştır (işlem tarihindeki enflasyon muhasebesi öncesi tutarlar ifade edilmiştir).

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	543.147.399	543.147.399
Toplam	543.147.399	543.147.399

<u>Paylara İlişkin Primler</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	410.472.387	410.472.387
Toplam	410.472.387	410.472.387

<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Yasal Yedekler	18.499.805	18.499.805
Toplam	18.499.805	18.499.805

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

<u>Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(1.240.249)	(1.419.763)
Toplam	(1.240.249)	(1.419.763)

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık kârın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır.

<u>Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	101.733.476	832.758.311
Toplam	101.733.476	832.758.311

19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	<u>01 Ocak</u>	<u>01 Ocak</u>
	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Mart 2025</u>
Satış Gelirleri (net)		
Gayrimenkul Satış	37.901.986	164.503.730
Gayrimenkul Kira	1.633.915	249.433
Satış gelirleri, net	39.535.901	164.753.163

	<u>01 Ocak</u>	<u>01 Ocak</u>
	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Mart 2025</u>
Satışların Maliyeti (-)		
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(44.242.468)	(157.507.256)
Satışların maliyeti	(44.242.468)	(157.507.256)
Brüt kâr / (zarar)	(4.706.567)	7.245.907

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)

	01 Ocak 31 Mart 2026	01 Ocak 31 Mart 2025
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Gideri	16.779.379	16.126.684
Danışmanlık Gideri	1.639.007	1.316.197
Amortisman Giderleri	1.496.630	2.332.005
Yemek Giderleri	1.106.379	1.008.435
Kira Giderleri	1.084.642	490.716
Aidat Giderleri	843.821	2.452.372
Elektrik, Su, Doğalgaz Gideri	293.633	242.675
Bakım Onarım Giderleri	291.038	274.128
Sigorta Giderleri	197.545	47.967
Araç Giderleri	139.431	212.029
İletişim Giderleri	89.204	26.466
Ulaşım Giderleri	65.566	85.227
Vergi, Resim ve Harçlar	49.483	69.292
Diğer	1.279.070	1.380.559
Toplam	25.354.828	26.064.752
	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Pazarlama Giderleri (-)		
Reklam ve Tanıtım Giderleri	4.375.664	5.740.686
Ofis Giderleri	2.400.660	2.637.294
Aidat Giderleri	680.608	1.257.006
Amortisman Gideri	641.413	-
Toplam	8.098.345	9.634.986

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

	01 Ocak 31 Mart 2026	01 Ocak 31 Mart 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	564.478	198.494
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	30.881
Diğer Gelirler ^(*)	9.648	937.608
Toplam	574.126	1.166.983

^(*) Teşvik geliri ve banka masraf iade gelirlerinden oluşmaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-) (devamı)

	01 Ocak 31 Mart 2026	01 Ocak 31 Mart 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Aidat Gideri	122.402	309.021
Harç Giderleri	-	7.411
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	741.248	135.892
Diğer Giderler	2.329.381	1.891.437
Toplam	3.193.031	2.343.761

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	01 Ocak 31 Mart 2026	01 Ocak 31 Mart 2025
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler		
Menkul Kıymet Satış Geliri	1.896	932.592
Toplam	1.896	932.592

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	01 Ocak 31 Mart 2026	01 Ocak 31 Mart 2025
Finansman Gelirleri		
Faiz Gelirleri	292.285	357.081
Kur Farkı Gelirleri	11.311.145	-
Toplam	11.603.430	357.081

	01 Ocak 31 Mart 2026	01 Ocak 31 Mart 2025
Finansman Giderleri		
Faiz Giderleri	32.857.853	68.137.231
Kur Farkı Giderleri	44.464.896	35.653.986
Toplam	77.322.749	103.791.217

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	Endekslenmiş	
	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	102.524.196	115.026.159
Stoklar	69.642.201	159.819.308
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	(12.318.016)	1.239.302
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	16.695.563	16.726.623
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	173.164.376	167.124.899
Maddi Duran Varlıklar	406.759	1.277.640
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.342	32.282
Ertelenmiş Gelirler	16.667.250	(266.501)
Ödenmiş Sermaye	(113.446.837)	(113.657.893)
Paylara İlişkin Primler	(37.458.787)	(37.528.475)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	129.564	117.434
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(7.087.944)	(4.177.102)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(3.884.275)	(75.681.358)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(10.152.978)	(21.125.511)
Hasılat	(1.258.265)	(1.899.594)
Satışların Maliyeti	902.811	1.779.270
Pazarlama Giderleri	718.456	242.403
Genel Yönetim Giderleri	2.211.823	1.768.517
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(456)	(268)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31.771	3.031.802
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	(7.567)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	1.234.877	(1.929.331)
Finansman Gelirleri	(547.679)	(5.979)
Finansman Giderleri	780.800	24.704
Dönem Vergi Gideri	(14.227.116)	(24.129.468)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	92.371.218	93.900.648

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir. (2025: %25). Kurumlar vergisi ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve aynı ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Şirketler üçer aylık mali kârları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

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 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	574.399	576.883
Toplam	574.399	576.883

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Câri Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(61.279.982)	(82.661.641)
Toplam	(61.279.982)	(82.661.641)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bununla birlikte Şirket'in iştiraki olan Eyg Gyo & His Yapı İş Ortaklığı Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	Varlıkları / (Yükümlülükleri) 31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net</u>				
Şüpheli alacak karşılıkları	436.588	480.431	130.973	144.126
Stok düzeltmesi	(904.132.479)	(856.732.180)	(271.239.745)	(257.019.654)
TFRS 16 düzeltmesi	(343.012)	(570.323)	(102.903)	(171.098)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı	367.716.218	406.826.817	110.314.865	122.048.046
İzin karşılığı	4.602.118	3.721.743	1.380.635	1.116.523
Kıdem tazminatı karşılığı	(3.881.721)	(3.982.590)	(1.164.516)	(1.194.777)
Dava karşılığı	168.200	185.091	50.461	55.528
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı	(633.283.712)	(591.812.009)	(189.985.110)	(177.543.602)
Diğer düzeltme	444.526.894	522.215.175	133.358.069	156.664.555
-Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	(724.190.906)	(519.667.845)	(217.257.271)	(155.900.353)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			(61.356.917)	108.018.725
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			76.935	(57.990)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			(61.279.982)	107.960.735

26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kâr/ (kayıp), hissedarlara ait net kârın /(kaybın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	700.000.000	700.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	(75.404.832)	(120.893.146)
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	(0,107)	(0,172)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket bir önceki dönemde olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Kredi riski

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam Finansal Borçlar	944.196.222	1.099.580.710
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(5.775.396)	(40.617.749)
Net Borç	938.420.826	1.058.962.961
Toplam Özkaynak	1.697.207.986	1.772.433.304
Borç/ Özkaynak Oranı	0,55	0,60

Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda finans bölümü tarafından yürütülmektedir.

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememeye riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Mart 2026	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
Câri Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	43.754.941	83.484.173	-	1.278.403	5.775.396	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	43.754.941	83.484.173	-	1.278.403	5.775.396	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	436.588	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(436.588)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2025	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	52.257.368	115.229.154	-	1.626.087	40.520.224	97.525
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	52.257.368	115.229.154	-	1.626.087	40.520.224	97.525
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	480.431	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(480.431)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025; Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.095.782.829	1.303.716.558	112.932.950	470.577.156	720.206.452
Banka Kredileri & Leasing	942.183.811	1.149.566.287	92.004.351	337.355.484	720.206.452
Ticari Borçlar	27.316.794	27.868.047	9.607.809	18.260.238	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7.256.409	7.256.409	7.256.409	-	-
Diğer Borçlar	119.025.815	119.025.815	4.064.381	114.961.434	-
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.201.286.341	1.379.951.037	124.276.550	454.265.418	801.409.069
Banka Kredileri & Leasing	1.094.052.201	1.271.901.211	100.747.395	369.744.747	801.409.069
Ticari Borçlar	35.663.604	36.479.290	14.031.225	22.448.065	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.004.524	5.004.524	5.004.524	-	-
Diğer Borçlar	66.566.012	66.566.012	4.493.406	62.072.606	-

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Şirket'in piyasa riskine maruz kalma oranında ya da risk ölçüm ve yönetim biçiminde bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı Para Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket Avro ve USD dolar bazında kur riskine maruz kalmaktadır, Şirket yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Mart 2026 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	319.999.900	7.209.787
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	319.999.900	7.209.787
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	485.238.836	10.932.718
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	485.238.836	10.932.718
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	805.238.736	18.142.505
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(805.238.736)	(18.142.505)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2025 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Endekslenmiş Rakamlar	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	356.160.340	323.657.948	7.551.110
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	356.160.340	323.657.948	7.551.110
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	579.634.304	526.738.180	12.289.079
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	579.634.304	526.738.180	12.289.079
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	935.794.644	850.396.128	19.840.189
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(935.794.644)	(850.396.128)	(19.840.189)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca USD ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in USD ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, döviz kurlarında beklenen olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Mart 2026

	<u>Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(80.523.874)	80.523.874
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(80.523.874)	80.523.874
Toplam (3)	(80.523.874)	80.523.874

31 Aralık 2025

	<u>Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(93.579.464)	93.579.464
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(93.579.464)	93.579.464
Toplam (3)	(93.579.464)	93.579.464

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hâlihazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	5.775.396	40.617.749
Finansal yükümlülükler	944.196.222	1.099.580.710

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

31 Mart 2026	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe Uygun Değeri Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Kayıtlı değer	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.775.396	-	-	5.775.396	5
Ticari Alacaklar	127.239.114	-	-	127.239.114	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	944.196.222	944.196.222	7
Ticari Borçlar	-	-	27.316.794	27.316.794	4-8
31 Aralık 2025					
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	40.617.749	-	-	40.617.749	5
Ticari Alacaklar	167.486.522	-	-	167.486.522	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	1.099.580.710	1.099.580.710	7
Ticari Borçlar	-	-	35.663.604	35.663.604	4-8

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir;

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Mart 2026</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	1.345.539	1.345.539	-	-
Finansal Yükümlükler-Kredi&Leasing	942.183.811	942.183.811	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	9.038.182	9.038.182	-	-
Finansal Yükümlükler-Kredi&Leasing	1.094.052.201	1.094.052.201	-	-

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1'a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.368.705	9.159.114
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.649.495.290	2.689.297.246
C	İştirakler	Md.24/(b)	182.949.532	182.949.532
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		185.402.059	265.656.303
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.019.215.586	3.147.062.195
E	Finansal Borçlar	Md.31	773.491.272	904.622.933
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	2.012.411	5.528.509
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	168.692.539	189.429.268
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	114.961.435	62.072.605
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.697.207.986	1.772.433.307
	Diğer Kaynaklar		262.849.943	212.975.573
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.019.215.586	3.147.062.195
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-			
A2	Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.345.539	9.038.182
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem 31 Mart 2026	Önceki Dönem 31 Aralık 2025	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	87,75%	85,45%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6,10%	6,10%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	62,41%	65,54%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,04%	0,29%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0%	0%	≤ %10