

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla

“EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.”)

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE

AIT KONSOLİDE 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	6-52
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	28
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	29
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	29
7. FİNANSAL BORÇLAR	29
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	31
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	32
10. STOKLAR	32
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	33
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.....	38
18. ÖZKAYNAKLAR	39
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	40
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	40
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-).....	41
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	41
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	41
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	42
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	42
26. PAY BAŞINA KAZANÇ	44
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	45
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	51
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	52

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 ve 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	31 Mart 2026 Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem	31 Aralık 2025 Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
Dönen varlıklar		814.879.905	927.384.216
Nakit ve nakit benzerleri	5	6.067.169	40.652.875
Finansal yatırımlar	6	77.178	77.994
Ticari alacaklar		37.046.900	57.676.274
-ilişkili taraflardan ticari alacaklar	4	-	-
-ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	37.046.900	57.676.274
Diğer alacaklar		1.251.444	1.660.191
-ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.251.444	1.660.191
Stoklar	10	726.743.303	770.856.778
Peşin ödenmiş giderler		31.596.404	44.340.576
-ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	31.596.404	44.340.576
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	580.541	583.548
Diğer dönen varlıklar	17	11.516.966	11.535.980
Duran varlıklar		2.485.827.585	2.494.294.495
Ticari alacaklar		47.073.186	57.937.918
-ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	47.073.186	57.937.918
Diğer alacaklar		36.969	25.192
-ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	36.969	25.192
Uzun vadeli stoklar	10	16.401.004	14.682.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	2.370.039.029	2.367.445.689
Maddi duran varlıklar	13	51.694.375	53.731.492
Maddi olmayan duran varlıklar	14	406.538	471.379
Peşin ödenmiş giderler		176.484	-
-ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	176.484	-
Toplam varlıklar		3.300.707.490	3.421.678.711

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 ve 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	31 Mart 2026 Bağımsız Denetimden Geçmemiş	31 Aralık 2025 Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kısa vadeli yükümlülükler		593.516.456	606.941.251
Kısa vadeli borçlanmalar	7	433.456.388	487.283.657
Kısa vadeli faaliyet kiralamasından borçlar	7	423.678	1.028.933
Ticari borçlar		27.606.200	36.754.653
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	18.260.238	22.177.906
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	9.345.962	14.576.747
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	7.256.409	5.004.524
Diğer borçlar		119.657.750	67.256.725
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	114.961.435	62.072.605
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.696.315	5.184.120
Ertelenmiş gelirler		345.713	5.660.819
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	345.713	5.660.819
Kısa vadeli karşılıklar		4.770.318	3.951.940
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	4.602.118	3.721.743
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	230.197
Uzun vadeli yükümlülükler		770.313.039	804.704.557
Uzun vadeli borçlanmalar	7	510.316.156	611.251.753
Uzun vadeli faaliyet kiralamasından borçlar	7	-	16.367
Ertelenmiş gelirler		-	52.709
-İlişkili olmayan taraflardan 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	257.852.304	190.734.845
Özkaynaklar		1.936.877.995	2.010.032.903
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.936.877.995	2.010.032.903
Ödenmiş sermaye	18	700.000.000	700.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	18	543.147.398	543.147.398
Paylara ilişkin primler	18	410.472.389	410.472.389
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	18.499.805	18.499.805
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		19.034.726	18.855.212
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm Kazançları / (kayıpları)	18	20.274.975	20.274.975
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	18	(1.240.249)	(1.419.763)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	319.058.099	1.041.299.779
Net dönem kârı/zararı (-)		(73.334.422)	(722.241.680)
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Toplam kaynaklar		3.300.707.490	3.421.678.711

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 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	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak-31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak-31 Mart 2025
Hâsılat	19	43.493.255	116.299.637
Satışların maliyeti (-)	19	(44.242.468)	(128.642.542)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		(749.213)	(12.342.905)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(25.726.870)	(26.342.361)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(8.098.345)	(9.634.986)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	574.126	1.600.463
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(3.202.967)	(2.640.049)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(37.203.269)	(49.359.838)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	6.302	936.989
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(37.196.967)	(48.422.849)
Finansman gelirleri	23	11.603.906	367.474
Finansman Giderleri (-)	23	(77.322.823)	(103.786.513)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	96.621.989	95.950.857
Vergi öncesi kâr/zarar		(6.293.895)	(55.891.031)
Vergi gelir / gideri (-)		(67.040.527)	(90.543.474)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	(67.040.527)	(90.543.474)
Dönem kârı / zararı		(73.334.422)	(146.434.505)
Dönem kârının (zararının) dağılımı		(73.334.422)	(146.434.505)
Ana ortaklık payları		(73.334.422)	(146.434.505)
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Pay başına kazanç (zarar)	26	(0,1048)	(0,2092)
Dönem kârı / zararı		(73.334.422)	(146.434.505)
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		179.514	(433.853)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	256.449	(619.789)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	25	(76.935)	185.936
Vergi Etkisi			
Diğer kapsamlı gelir / gider		179.514	(433.853)
Toplam kapsamlı gelir		(73.154.908)	(146.868.358)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		(73.154.908)	(146.868.358)
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(73.154.908)	(146.868.358)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(73.154.908)	(146.868.358)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2026 ve 31 MART 2025 HESAP DÖNEMLERİNE KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM 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 Düzeltme Farklar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Paylara İlişkin Primler	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Birikmiş kârlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
					Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı / zararı (-)				
1 Ocak 2025 bakiyesi	18	200.000.000	563.504.844	16.517.946	488.252.262	19.325.644	(1.284.452)	1.293.956.589	173.391.489	2.753.664.322	-	2.753.664.322
Sermaye Artırımı		500.000.000	(20.357.446)		(77.779.873)	-	-	(401.862.681)	-	-	-	-
Transferler		-		1.981.859	-	-	-	171.409.630	(173.391.489)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(433.853)	-	(146.434.505)	(146.868.358)	-	(146.868.358)
31 Mart 2025 bakiyesi	18	700.000.000	543.147.398	18.499.805	410.472.389	19.325.644	(1.718.305)	1.063.503.538	(146.434.505)	2.606.795.964	-	2.606.795.964
1 Ocak 2026 bakiyesi	18	700.000.000	543.147.398	18.499.805	410.472.389	20.274.975	(1.419.763)	1.041.299.779	(722.241.680)	2.010.032.903	-	2.010.032.903
Transferler		-	-	-	-	-	-	(722.241.680)	722.241.680	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	179.514	-	(73.334.422)	(73.154.908)	-	(73.154.908)
31 Mart 2026 bakiyesi	18	700.000.000	543.147.398	18.499.805	410.472.389	20.274.975	(1.240.249)	319.058.099	(73.334.422)	1.936.877.995	-	1.936.877.995

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 MART 2026 ve 31 MART 2025 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		1 Ocak 31 Mart 2026	1 Ocak 31 Mart 2025
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		34.016.184	(25.246.564)
Dönem kârı (zararı)		(73.334.422)	(146.434.505)
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(39.991.878)	(50.173.177)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	2.165.812	2.336.565
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(8.308.459)	(36.914.751)
<i>Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	10	(8.308.459)	(36.914.751)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.221.985	507.192
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	16	1.268.611	562.112
<i>Diğer karşılıklar</i>		(46.626)	(54.920)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		797.959	694.127
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	21	518.973	224.853
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	21	264.433	(35.616)
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	21	14.553	504.890
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	67.117.459	90.357.533
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(102.986.634)	(107.153.843)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		147.339.477	171.386.917
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(7.169)	7.997.334
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		23.808.773	(32.659.673)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>		-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	8	23.808.773	(32.659.673)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		276.604	(1.690.657)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	9	276.604	(1.690.657)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	50.703.755	165.406.296
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	12.567.688	1.627.243
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(6.855.509)	30.725.554
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	4	(2.154.172)	30.024.969
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	8	(4.701.337)	700.585
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	2.251.885	1.721.915
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		66.588.331	16.446.110
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	4	66.605.068	16.052.845
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	9	(16.737)	393.265
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(5.367.815)	(26.079.214)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.372.934	7.892.009
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	17	3.372.934	7.892.009
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		34.013.177	(25.220.765)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	3.007	(25.799)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.657.195)	(1.247.982)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(63.854)	(489.107)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(2.593.341)	(758.875)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(66.480.513)	37.001.321
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	-	38.247.707
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(3.353.920)	(1.246.386)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(63.126.593)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(35.121.524)	10.506.775
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp Kazanç Etkisi		535.818	(593.053)
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	5	(34.585.706)	9.913.722
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	5	40.652.875	3.816.142
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		6.067.169	13.729.864

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

EYG Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket" veya "EYG Yapı") EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş.'nin 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

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

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

Grup'un şirketleri ve faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar:

EYG Ofis ve Konut A. Ş. ("EYG Ofis")

EYG Ofis ve Konut Anonim Şirketi ("Şirket"), EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A. Ş. 6 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile tam bölünme yoluyla 15 Eylül 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir.

EYG Ofis'in kayıtlı adresi Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul'dur.

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülükler sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri 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.

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (devamı)

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

Konsolide finansal tabloların onaylanması

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Konsolide Finansal tabloların hazırlanma esasları

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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

EYG Yapı ve bağlı ortaklıkları kanuni defterlerini, Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak düzenlemektedir. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ile arsalar ve binalar dışında, tarihi maliyet esaslı olarak hazırlanmıştır.

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.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

"Grup, 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 düzeltmesi 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 finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

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

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, 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 bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin konsolide gelir tablosuna etkisi olanlar dışında, konsolide gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının konsolide finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide 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

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

İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

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 Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

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

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup 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 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

UMS/UFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikalarındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, ana ortaklık EYG Yapı ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin hesaplarını içerir. Konsolidasyon kapsamına dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında TMS/TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır. Bağlı ortaklıklar ve iştirakler, iktisap edildikleri tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamına alınmış ve elden çıkarılma tarihi itibarıyla de konsolidasyon kapsamı dışında tutulmuştur.

Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, EYG Yapı'nın (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve EYG Yapı'nın üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikalarını EYG Yapı'nın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder. Grup'un kontrolü; bu şirketlerdeki değişken getirilere maruz kalma, bu getirilerde hak sahibi olma ve bunları yönlendirebilme gücü ile sağlanmaktadır.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilirler. Kontrolün ortadan kalktığı tarih itibarıyla konsolidasyon kapsamından çıkarılırlar.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklıktaki EYG Yapı'nın doğrudan oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıda gösterilmiştir.

Bağlı Ortak	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Doğrudan Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Doğrudan Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)
EYG Ofis	100	100	100	100

Bağlı ortaklıklara ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide finansal tablolara dâhil edilmiştir. Grup şirketleri arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında silinmiştir.

Kontrol gücü olmayan paylar

Bağlı ortaklıkların net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı hissedarların payları, konsolide finansal durum ve kâr veya zarar tablosunda "Kontrol gücü olmayan paylar" olarak gösterilmektedir.

Ortaklık oranındaki değişiklikler

Grup, kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirdiği hâlihazırda kontrol etmekte olduğu bağlı ortaklıklara ait hisselerin alış ve satış işlemlerini Grup'un özkaynak sahipleri arasındaki işlemler olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, kontrol gücü olmayan paylardan ilave hisse alış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

Kontrol gücü olmayan paylara hisse satış işlemlerinde ise, satış bedeli ile ortaklığın satılan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark sonucu oluşan kayıp veya kazançlar da özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılataın muhasebeleştirilmesi için genel model

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hâsılataın 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, Grup sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hâsılataın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup 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.

Grup, 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Grup, 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.

Önemli finansman bileşeni

Grup, 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, Grup, 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

Grup, 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

Grup, 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
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, Grup'un kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup 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 Grup, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Grup, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Grup, 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

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

Grup 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

Grup, 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 Grup'a 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. Grup teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak konsolide finansal durum tablosunda 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Grup'un ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilir. 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 haline 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 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 yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Grup'un 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 halinde 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, Grup, 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 Grup'un çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup konsolide finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

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 tablosuna 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.

Grup, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

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.

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hâlihazırda kullanılabilir oldukları veya Grup tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman tabi 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>
Binalar	5-25 yıl
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 değer 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 değerlendirilerek artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

Grup 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 oluştuğu zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

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 tabi değildir.

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

Açıklama

Diğer maddi olmayan duran varlıklar
Haklar ve yazılımlar

Faydalı Ömür

3-15 yıl
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 hale 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, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dâhil edilir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Grup, 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, kullarımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Grup'un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Grup, ticari alacaklarını oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Grup 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 konsolide 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, Grup finansal varlıkların yönetimi için kullandığı işletme modelini değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

Finansal varlıklar, Grup, 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

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 konsolide finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde konsolide 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.

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Grup, iş modelinin varlıkların yönetilme şeklini ve yönetime sağlanan bilgiyi en iyi şekilde yansıtması 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 Grup 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, Grup'un varlıklarını konsolide finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 – Sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesi

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide 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 konsolide 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, Grup 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.

Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup 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
- Grup'un 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, (a) finansal varlık sözleşmeye bağlı nominal değeri üzerinden primli veya iskontolu olarak alınmışsa, (b) 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 (c) 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 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. 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

Grup, 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.

Grup, bir finansal varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve yararları önemli ölçüde elinde bulundurmaya devam etmesi durumunda, ilgili finansal varlığı konsolide finansal durum tablosuna kayıtlara almaya devam eder.

Finansal yükümlülükler

Grup, bir finansal yükümlülük sadece ve sadece, ilgili yükümlülüğe ilişkin borç ortadan kalktığı veya iptal edildiği zaman konsolide finansal durum tablosundan çıkarır. Ayrıca, mevcut bir finansal yükümlülüğün koşullarında veya nakit akışlarında önemli bir değişiklik yapılması durumunda da Grup bir finansal yükümlülüğü konsolide 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 konsolide finansal tablolara alınır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Grup, 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 konsolide 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.

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

Grup aşağıda belirtilenler için beklenen kredi zararları için zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir:

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

Grup 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.

Grup, 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 olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'lerinin tahmin edilmesinde, Grup 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, Grup'un geçmiş kredi zararı tecrübelerini dayanan ve ileriye dönük bilgiler içeren nicel ve nitel bilgi ve analizleri içerir.

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

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

- Grup 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'ler finansal aracın beklenen ömrü boyunca gerçekleşmesi muhtemel tüm temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarıdır.

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

BKZ'lerinin ölçüleceği azami süre, Grup'un kredi riskine maruz kaldığı azami sözleşme süresidir.

BKZ'lerin ölçümü

BKZ'ler 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, Grup itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların ve GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma varlıklarının 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;
- Grup'un 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

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 konsolide 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.

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

Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar, Grup'un vadesi gelen tutarların geri kazanılmasına ilişkin prosedürlerine uymak için halen uygulama faaliyetlerine tabi olabilir.

a) Finansal olmayan varlıklar

Grup, 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

İlişkili Taraflar

Grup'un 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 Grup'un hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Grup'u 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 Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- b) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması;
- c) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- d) Tarafın, Grup'un 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 Grup 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 kılabilecek 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, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

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)
- Grup'un ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup 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 gerçekleştirikleri 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 kârlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönem için Grup, 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 cârî ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi 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 Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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).

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Grup'a kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Grup'un performansının değerlendirilmesi işlevlerinde bulunmaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
<u>İlişkili şirket</u>	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	18.260.238	-
Ortaklar	-	-	-	114.961.435
Toplam	-	-	18.260.238	114.961.435

	31 Aralık 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
<u>İlişkili şirket</u>	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	22.177.906	-
Ortaklar	-	-	-	62.072.605
Toplam	-	-	22.177.906	62.072.605

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2026		
	Sabit Kıymet Satışı	Hizmet Alımları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	15.015	138.044
Toplam	-	15.015	138.044

	31 Mart 2025		
	Sabit Kıymet Satışı	Hizmet Alımları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	129.534
Toplam	-	-	129.534

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 KONSOLİDE 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	4.709.403	31.504.127
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	1.357.766	9.051.223
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	97.525
Toplam	6.067.169	40.652.875

(*) 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-%44,75	1.357.766	1.357.766
Toplam			1.357.766

31 Aralık 2025 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5,10-%44,75	9.051.223	9.051.223
Toplam			9.051.223

6. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yatırım fonları	77.178	77.994
Toplam	77.178	77.994

7. FİNANSAL BORÇLAR**Kısa Vadeli Finansal Borçlar**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka Kredileri	381.679.176	429.467.401
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	50.188.479	53.333.047
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin 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 Borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka Kredileri	391.812.096	475.155.532
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	118.504.060	136.096.221
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	-	16.367
Toplam	510.316.156	611.268.120

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)**Banka Kredileri**

31 Mart 2026 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz 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

31 Aralık 2025 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	Endekslenmiş 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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 TİCARİ BORÇLAR**Ticari Alacaklar**

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alicılar	7.254.887	18.226.989
Alacak Senetleri	29.792.013	39.463.838
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	-	(14.553)
Şüpheli Ticari Alacaklar (*)	481.172	529.492
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(481.172)	(529.492)
<i>Ara Toplam</i>	37.046.900	57.676.274
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	-	-
Toplam	37.046.900	57.676.274

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alacak Senetleri	47.073.186	57.937.918
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	-	-
Toplam	47.073.186	57.937.918

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	529.492	887.680
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	-	12.602
Parasal Kazanç / Kayıp	(48.320)	(370.790)
Dönem Sonu	481.172	529.492

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	9.897.215	15.122.274
Borç Senetleri	-	270.159
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(551.253)	(815.686)
<i>Ara Toplam</i>	9.345.962	14.576.747
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	18.260.238	22.177.906
Toplam	27.606.200	36.754.653

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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**Diğer Alacaklar**

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

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	1.251.444	1.660.191
Toplam	1.251.444	1.660.191

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	36.969	25.192
Toplam	36.969	25.192

Diğer Borçlar

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

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	362.606	662.440
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.990.134	3.043.180
Diğer Çeşitli Borçlar	1.343.575	1.478.500
Ara Toplam	4.696.315	5.184.120
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not 4)	114.961.435	62.072.605
Toplam	119.657.750	67.256.725

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

10. STOKLAR

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

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

Grup'un, 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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen Sipariş Avansları	29.991.499	42.752.700
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.604.905	1.587.876
Toplam	31.596.404	44.340.576

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Yıllara Ait Giderler	176.484	-
Toplam	176.484	-

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan Sipariş Avansları	312.519	5.427.326
Gelecek Aylara Ait Gelirler	33.194	233.493
Toplam	345.713	5.660.819

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2026	Giriş	Değerleme farkı	Transfer	31 Mart 2026
Binalar	2.367.445.689	2.593.340	-	-	2.370.039.029
Toplam	2.367.445.689	2.593.340	-	-	2.370.039.029

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	Giriş	Çıkış	Değerleme farkı	Transfer (*)	31 Aralık 2025
Binalar	2.515.421.640	419.485.023	(360.092.008)	(564.090.921)	356.721.955	2.367.445.689
Toplam	2.515.421.640	419.485.023	(360.092.008)	(564.090.921)	356.721.955	2.367.445.689

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

Grup'un 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.

Grup 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 KONSOLİDE 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 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların 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 Dükkân	44.679.034	44.016.882
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkân	21.513.251	21.513.251
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkân	21.513.251	21.513.251
Dükkân	Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10)	81.543.172	80.881.020
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkân	35.765.615	35.103.463
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkân	21.348.188	21.348.188
Dükkân	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 12	16.957.504	16.957.504
Dükkân	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 13	15.659.005	15.659.005
Dükkân	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 14	15.097.790	15.097.790
Ofis/Dükkân	C.WORK MERKEZ YÖNETİM BİNASI	289.700.317	289.700.317
Dükkân	Narlıbahçe B Blok ZEMİN KAT + 1.BODRUM KAT 113	506.774.990	506.375.707
Arsa	Beykoz	623.664.192	623.664.192
Arsa	Beykoz 3 parsel	203.935.715	203.935.715
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 Dükkân: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
Ofis	Dap A Ofis 2.Kat 45	8.495.258	8.495.258
Ofis	Dap A Ofis 2.Kat 46	8.319.191	8.319.191
Ofis	Dap S OFİS 1.Kat 127	10.850.161	10.850.161
Ofis	Dap Y Ofis 1.Kat 47	8.671.326	8.671.326
Ofis	Dap A OFİS 2.Kat 44	9.397.604	9.397.604
Ofis	Dap A Ofis 2.Kat 40	9.760.744	9.760.744
Ofis	Dap A Ofis 2.Kat 41	9.760.744	9.760.744
Ofis	Dap A Ofis 2.Kat 47	9.221.537	9.221.537
Ofis	Dap A Ofis 3.Kat 53	9.760.744	9.760.744
Dükkân	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 16	7.824.001	7.824.001
Dükkân	Dap Y ofis Zemin Kat 31	8.385.216	8.385.216
Dükkân	Dap Y ofis Zemin Kat 35	6.767.596	6.767.596
Dükkân	Dap Y ofis Zemin Kat 44	6.580.524	6.580.524
Dükkân	Dap Y ofis Zemin Kat 45	6.096.338	6.096.338
Dükkân	Dap Y ofis Zemin Kat 46	6.382.444	6.382.444
Toplam		2.370.039.029	2.367.445.689

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlık	1 Ocak 2026	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden hesaplama	31 Mart 2026
Binalar	38.093.404	-	-	-	38.093.404
Taşıtlar	21.382.502	-	-	-	21.382.502
Demirbaşlar	1.888.509	63.854	-	-	1.952.363
Özel maliyet	1.196.246	-	-	-	1.196.246
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	18.294.405	-	-	-	18.294.405
Toplam	80.855.066	63.854	-	-	80.918.920

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2026	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden hesaplama	31 Mart 2026
Binalar	9.245.949	1.047.832	-	-	10.293.781
Demirbaşlar	893.562	144.513	-	-	1.038.075
Özel maliyet	568.659	60.592	-	-	629.251
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	16.415.404	848.034	-	-	17.263.438
Toplam	27.123.574	2.100.971	-	-	29.224.545

Net Tutar	53.731.492				51.694.375
------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

Maddi duran varlık	1 Ocak 2025	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden hesaplama	31 Aralık 2025
Binalar	36.744.868	180.129	1.168.407	-	38.093.404
Taşıtlar	20.530.775	851.727	-	-	21.382.502
Demirbaşlar	1.578.577	309.932	-	-	1.888.509
Özel maliyet	1.196.246	-	-	-	1.196.246
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	18.294.405	-	-	-	18.294.405
Toplam	78.344.871	1.341.788	1.168.407	-	80.855.066

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2025	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden hesaplama	31 Aralık 2025
Taşıtlar	5.132.696	4.113.253	-	-	9.245.949
Demirbaşlar	532.702	360.860	-	-	893.562
Özel maliyet	326.291	242.368	-	-	568.659
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	11.696.011	4.719.393	-	-	16.415.404
Toplam	17.687.700	9.435.874	-	-	27.123.574

Net Tutar	60.657.171				53.731.492
------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 (devamı)

Grup'un kullanımında olan gayrimenkulü 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. Oluşan değerlendirme farkı özkaynaklarda Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabında takip edilmektedir.

31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme 1.478.761 TL tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (31 Aralık 2025: 9.435.874TL) (Not 20), 622.210 TL pazarlama satış dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir.

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2025	Giriş	31 Aralık 2025	Giriş	31 Mart 2026
Haklar	758.301	176.301	934.602	-	934.602
Toplam	758.301	176.301	934.602	-	934.602
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2025	Giriş	31 Aralık 2025	Giriş	31 Mart 2026
Haklar	213.655	249.568	463.223	64.841	528.064
Toplam	213.655	249.568	463.223	64.841	528.064
Net Tutar	544.646		471.379		406.538

31 Mart 2026 tarihinde sona eren döneme ait 45.638 TL tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (31 Aralık 2025: 249.568 TL) (Not 20), 19.203 TL ise pazarlama satış dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir.

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER**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

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık	3.721.743	3.273.022
Dönem içerisinde 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

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dava Karşılıkları	168.200	230.197
Toplam	168.200	230.197

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık	230.197	283.409
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	(40.990)	65.170
Parasal Kazanç/Kayıp	(21.007)	(118.382)
Dönem Sonu Karşılık	168.200	230.197

Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

	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, Grup 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 yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Grup’un 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 İskonto 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, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2026 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Grup’un 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).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık	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 Karşılık	2.144.579	2.648.883

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)**Şarta Bağlı Yükümlülükler**

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

<u>Verilen ipotekler</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
TL Verilen İpotekler	2.334.075.000	2.568.467.577
Toplam	2.334.075.000	2.568.467.577

	TL Endekslenmiş Tutarlar	
<u>Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.334.075.000	2.568.467.577
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	2.334.075.000	2.568.467.577

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

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Personele Borçlar	4.678.936	3.938.602
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	2.577.473	1.065.922
Toplam	7.256.409	5.004.524

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	11.203.036	11.535.980
Personel Avansları	306.881	-
İş Avansları	7.049	-
Toplam	11.516.966	11.535.980

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

Grup'un 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%

Grup'un sermayesi 700.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 700.000.000 TL'dir). Grup 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).

Grup, 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 Grup'un ödenmiş sermayesi 200.00.000 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, 89.000.000TL'si geçmiş yıl kârlarından karşılanmıştır (işlem tarihindeki enflasyon muhasebesi öncesi tutarlar ifade edilmiştir).

Sermaye Düzeltmesi Farkları	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	543.147.398	543.147.398
Toplam	543.147.398	543.147.398
Paylara İlişkin Primler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hisse Senedi İhraç Primleri	410.472.389	410.472.389
Toplam	410.472.389	410.472.389
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal Yedekler	18.499.805	18.499.805
Toplam	18.499.805	18.499.805

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp**

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(1.240.249)	(1.419.763)
Toplam	(1.240.249)	(1.419.763)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazanç

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazançları	20.274.975	20.274.975
Toplam	20.274.975	20.274.975

Geçmiş Yıl Kârı/Zararları (-)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş Yıllar Kârları / Zararları (-)	319.058.099	1.041.299.779
Toplam	319.058.099	1.041.299.779

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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).

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri (Net)	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Gayrimenkul Satış Geliri	37.901.986	113.013.696
Gayrimenkul Kira Geliri	5.591.269	3.285.941
Diğer Gelirler	-	-
Satış Gelirleri, Net	43.493.255	116.299.637
Satışların Maliyeti (-)	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(44.242.468)	(128.642.542)
Diğer	-	-
Satışların Maliyeti	(44.242.468)	(128.642.542)
Brüt Kâr / (Zarar)	(749.213)	(12.342.905)

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

Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Reklam ve Tanıtım Giderleri	4.375.664	5.740.688
Ofis Giderleri	2.400.660	2.637.294
Aidat Giderleri	680.608	1.257.004
Amortisman Gideri	641.413	-
Toplam	8.098.345	9.634.986

Genel Yönetim Giderleri (-)	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Personel Gideri	16.779.379	16.126.684
Danışmanlık Gideri	1.836.217	1.367.203
Amortisman Giderleri	1.524.399	2.336.565
Aidat Giderleri	1.111.410	2.715.796
Yemek Giderleri	1.106.379	1.008.435
Kira Giderleri	753.337	179.835
Elektrik, Su , Doğalgaz Gideri	389.136	318.584
Bakım Onarım Giderleri	374.073	400.438
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	55.886	75.505
Diğer	1.304.908	1.441.627
Toplam	25.726.870	26.342.361

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 GELİR/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	564.478	631.944
Diğer Gelirler (*)	9.648	968.519
Toplam	574.126	1.600.463

(*) Teşvik geliri ve banka masraf iade gelirlerden oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Aidat Giderleri	122.402	309.021
Harç Giderleri	-	7.411
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	741.248	135.892
Diğer Giderler	2.339.317	2.187.725
Toplam	3.202.967	2.640.049

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Menkul Kıymet Satış Geliri	6.302	936.989
Toplam	6.302	936.989

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Faiz Gelirleri	292.761	365.757
Kur Farkı Gelirleri	11.311.145	1.717
Toplam	11.603.906	367.474

Finansman Giderleri	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 Ocak- 31 Mart 2025
Faiz Giderleri	32.857.927	68.126.385
Kur Farkı Giderleri	44.464.896	35.660.128
Toplam	77.322.823	103.786.513

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

Grup'un 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	110.032.041	96.086.380
Stoklar	69.642.201	117.242.061
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	(12.318.016)	1.239.302
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	215.479.505	224.950.238
Maddi Duran Varlıklar	3.977.842	4.649.713
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)	(1.720.685)	(1.649.461)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(7.087.944)	(4.177.102)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(23.716.830)	(94.747.784)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(13.410.052)	(135.523)
Hasılat	(1.353.589)	49.210.304
Satışların Maliyeti	902.818	(27.088.632)
Pazarlama Giderleri	718.456	242.403
Genel Yönetim Giderleri	2.228.965	1.777.936
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(456)	(268)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31.801	3.038.001
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	(7.567)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	1.234.877	(1.929.331)
Finansman Gelirleri	(547.691)	(6.068)
Finansman Giderleri	780.800	26.880
Dönem Vergi Gideri	(17.406.033)	(25.399.181)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	96.621.989	95.950.857

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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

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

Peşin Ödenen Geçici Vergi ve Fonlar

Toplam

31 Mart 2026

31 Aralık 2025

580.541

583.548

580.541

583.548

Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı

Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı

Ertelenmiş Vergi Karşılığı

Toplam

31 Mart 2026

31 Mart 2025

-

-

(67.040.527)

(90.543.474)

(67.040.527)

(90.543.474)

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

Grup, ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, Finansal Durum Tablosu kalemlerinin KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi mali tabloları arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar gelir ve giderlerin, KGK Finansal Raporlama Standartları ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)	
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Stoklar	(898.083.486)	(850.075.735)	(269.727.496)	(255.355.543)
Şüpheli alacak karşılıkları	481.172	529.492	142.119	156.391
TFRS 16 düzeltmesi	(342.918)	(570.220)	(102.877)	(171.072)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı	548.517.621	611.650.385	144.499.826	160.772.271
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	(1.033.808.684)	(985.994.015)	(266.286.028)	(252.775.968)
Diğer düzeltmeler	444.516.897	522.204.155	133.355.572	156.661.802
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(937.830.801)	(702.331.694)	(257.852.304)	(190.734.845)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			(67.117.462)	87.071.867
Maddi duran varlık değerlendirme farkı vergi etkisi			-	219.076
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıplarından mahsup edilen tutar			76.935	(57.990)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			(67.040.527)	87.232.953

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	700.000.000	700.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	(73.334.422)	(146.434.505)
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	(0,10)	(0,21)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

Grup 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.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Toplam Finansal Borçlar	944.196.222	1.099.580.710
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(6.067.169)	(40.652.875)
Net Borç	938.129.053	1.058.927.835
Toplam Özkaynak	1.936.877.995	2.010.032.903
Borç / Özkaynak Oranı	0,48	0,53

Finansal Risk Faktörleri

Grup 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. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

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

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmamak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir.

Grup, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Grup 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 KONSOLİDE 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 İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	84.120.086	-	1.288.413	6.067.169	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	84.120.086	-	1.288.413	6.067.169	-
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)	-	481.172	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(481.172)	-	-	-	-
- 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 İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	115.614.192	-	1.685.383	40.555.350	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)	-	115.614.192	-	1.685.383	40.555.350	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)	-	529.492	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(529.492)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025 Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)**Likidite Riski**

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

31 Mart 2026	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>4-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.096.704.170	1.304.637.899	247.075.963	337.355.484	720.206.452
Banka Kredileri & Leasing	942.183.811	1.149.566.287	92.004.351	337.355.484	720.206.452
Ticari Borçlar	27.606.200	28.157.453	28.157.453	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7.256.409	7.256.409	7.256.409	-	-
Diğer Borçlar	119.657.750	119.657.750	119.657.750	-	-

31 Aralık 2025	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>4-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.203.068.103	1.381.732.799	210.578.983	369.744.747	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	36.754.653	37.570.339	37.570.339	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	5.004.524	5.004.524	5.004.524	-	-
Diğer Borçlar	67.256.725	67.256.725	67.256.725	-	-

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.

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)**Yabancı Para Riski**

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

31 Mart 2026 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
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 Yükümlülükler (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 KONSOLİDE 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 Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	356.160.340	323.657.948	7.551.110
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	579.634.303	526.738.180	12.289.079
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	579.634.303	526.738.180	12.289.079
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	935.794.643	850.396.128	19.840.189
	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(935.794.643)	(850.396.128)	(19.840.189)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)**Kur riskine duyarlılık**

Grup, başlıca USD, Avro ve GBP cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Grup'un USD, Avro ve GBP 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.

31 Mart 2026

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
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

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
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. Grup, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hâlihazırda Grup genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmama ile beraber Grup yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	6.067.169	40.652.875
Finansal yükümlülükler	944.196.222	1.099.580.710

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

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

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Defter Değeri	Dipnot
--	--	---	---	----------------------	---------------

31 Mart 2026**Finansal Varlıklar**

Nakit ve Nakit Benzerleri	6.067.169	-	-	6.067.169	5
Ticari Alacaklar	84.120.086	-	-	84.120.086	4,8

Finansal Yükümlülükler

Finansal Borçlar	-	-	944.196.222	944.196.222	7
Ticari Borçlar	-	-	27.606.200	27.606.200	4,8

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)		Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Defter Değeri	Dipnot
--	--	--	---	----------------------	---------------

31 Aralık 2025**Finansal Varlıklar**

Nakit ve Nakit Benzerleri	40.652.875	-	-	40.652.875	5
Ticari Alacaklar	115.614.192	-	-	115.614.192	4,8

Finansal Yükümlülükler

Finansal Borçlar	-	1.099.580.710	1.099.580.710	1.099.580.710	7
Ticari Borçlar	-	36.754.653	36.754.653	36.754.653	4,8

Grup, 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirekt 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.

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	1.357.766	1.357.766	-	-
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	9.051.223	9.051.223	-	-
Finansal Yükümlükler-Kredi&Leasing	1.094.052.201	1.094.052.201	-	-

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

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

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).