

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla

“ EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.”)

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE

AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ

RAPORU



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 40.311.466 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 12 'de açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">-Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;-Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;-Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,-Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,-Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.-Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değerler ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. <p>Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.</p>

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir.

Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- I. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- II. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- III. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Akif Ak'tır.

İstanbul, 10 Mart 2023

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member, MGI Worldwide



Mehmet Akif AK
Sorumlu Denetçi, YMM

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	6-51
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ	25
6. FİNANSAL YATIRIMLAR	26
7. FİNANSAL BORÇLAR.....	27
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	28
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR	29
10. STOKLAR	29
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	30
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	33
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	35
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35
18. ÖZKAYNAKLAR.....	35
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	37
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	37
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-) (devamı).....	38
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-).....	38
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	39
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	39
24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	39
25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	41
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	41
27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	48
28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	49
29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR... 49	
30. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	51

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Câri Dönem 31 Aralık 2022	Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		1.342.770.746	548.482.184
Nakit ve nakit benzerleri	5	203.858.669	22.944.226
Finansal yatırımlar	6	30.480.711	-
Ticari alacaklar		70.299.722	29.746.465
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	18.008.779	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	52.290.943	29.746.465
Diğer alacaklar		8.969.753	11.755.604
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	8.968.306	10.970.934
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.447	784.670
Stoklar	10	772.884.291	446.891.796
Peşin ödenmiş giderler	11	194.903.364	33.117.543
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	8.453	1.447
Diğer dönen varlıklar	17	61.365.783	4.025.103
Duran varlıklar		227.618.563	204.106.346
Finansal yatırımlar	6	27.000.000	27.000.000
Ticari alacaklar		25.877.385	45.104.492
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	25.877.385	45.104.492
Diğer alacaklar		373.093	5.707
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	373.093	5.707
Uzun vadeli stoklar	10	132.950.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	40.311.466	124.812.172
Maddi duran varlıklar	13	1.079.175	557.247
Maddi olmayan duran varlıklar	14	27.444	29.440
Ertelenmiş vergi varlığı	24	-	6.597.288
Toplam varlıklar		1.570.389.309	752.588.530



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Not	Câri Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		1.137.067.674	599.858.646
Kısa vadeli borçlanmalar	7	246.649.755	72.400.414
Ticari borçlar		166.437.813	163.867.920
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	-	10.547.645
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	166.437.813	153.320.275
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.462.468	540.350
Diğer borçlar		4.813.777	18.862.293
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	54.816	18.046.587
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.758.961	815.706
Ertelenmiş gelirler	11	716.548.760	343.578.020
Kısa vadeli karşılıklar		1.155.101	609.649
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	986.901	441.449
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		71.125.499	58.561.537
Uzun vadeli borçlanmalar	7	69.374.348	50.775.146
Ticari borçlar	8	386.718	-
Diğer borçlar		14.679	102.751
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	14.679	102.751
Uzun vadeli karşılıklar		1.349.754	953.946
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.349.754	953.946
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	-	6.729.694
Özkaynaklar		362.196.136	94.168.347
Ödenmiş sermaye	18	82.500.000	66.000.000
Paylara ilişkin primler		218.295.000	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(576.372)	(218.772)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(576.372)	(218.772)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	28.387.119	19.213.163
Net dönem kârı/zararı (-)		33.590.389	9.173.956
Toplam kaynaklar		1.570.389.309	752.588.530

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Câri Dönem	Önceki Dönem
		01 Ocak -	15 Eylül -
Kâr ve zarar tablosu	Not	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hâsılat	19	55.069.530	7.988.046
Satışların maliyeti (-)	19	(29.593.646)	(5.525.993)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		25.475.884	2.462.053
Genel yönetim giderleri (-)	20	(24.353.623)	(3.138.101)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(4.387.636)	(3.687.758)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	8.836.669	2.828.975
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(10.010.618)	(1.620.131)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(4.439.324)	(3.154.962)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	36.183.239	20.061.000
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		31.743.915	16.906.038
Finansman gelirleri	23	17.165.900	1.561.726
Finansman giderleri (-)	23	(15.451.832)	(5.651.757)
Vergi öncesi kâr/zarar		33.457.983	12.816.007
Vergi gelir / gideri (-)		132.406	(3.642.051)
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24	132.406	(3.642.051)
Dönem kârı / zararı		33.590.389	9.173.956
Pay başına kazanç (zarar)	25	0,50	0,14
Dönem kârı / zararı		33.590.389	9.173.956
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	15	(357.600)	(280.477)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi	24	-	61.705
Diğer kapsamlı gelir / gider		(357.600)	(218.772)
Toplam kapsamlı gelir		33.232.789	8.955.184

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Not	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primi	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Birikmiş karlar			Toplam
					Dİğer sermaye yedekleri	Geçmiş yıl kar / zararları (-)	Dönem net karı /zararı (-)	
15 Eylül 2021 bakiyesi	18	17.131.900	-	-	17.997.980	19.213.163	-	54.343.043
Sermaye artırımı		30.870.120	-	-	-	-	-	30.870.120
Transferler		17.997.980	-	-	(17.997.980)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(218.772)	-	-	9.173.956	8.955.184
31 Aralık 2021 bakiyesi	18	66.000.000	-	(218.772)	-	19.213.163	9.173.956	94.168.347
1 Ocak 2022 bakiyesi	18	66.000.000	-	(218.772)	-	19.213.163	9.173.956	94.168.347
Sermaye artırımı		16.500.000	-	-	-	-	-	16.500.000
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	218.295.000	-	-	9.173.956	(9.173.956)	218.295.000
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(357.600)	-	-	33.590.389	33.232.789
31 Aralık 2022 bakiyesi	18	82.500.000	218.295.000	(576.372)	-	28.387.119	33.590.389	362.196.136



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2022 ve 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Câri Dönem 1 Ocak 31 Aralık 2022	Önceki Dönem 15 Eylül 31 Aralık 2021
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(245.616.274)	36.042.085
Dönem kârı (zararı)		33.590.389	9.173.956
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(47.527.324)	(16.210.957)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	438.319	69.574
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	80.600	-
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		80.600	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		583.660	238.338
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	583.660	238.338
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(586.561)	(38.215)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		154.575	29.630
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	8	(803.519)	(192.514)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	8	62.383	124.669
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(34.722.828)	(20.061.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(34.722.828)	(20.061.000)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	(132.406)	3.580.346
Kâr (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(13.188.108)	-
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		(231.672.333)	43.080.533
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(30.480.711)	(27.000.000)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(21.469.133)	(5.590.374)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(18.008.779)	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	8	(3.460.354)	(5.590.374)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		2.418.465	(6.158.524)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	4	2.002.628	(5.670.934)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	9	415.837	(487.590)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(326.530.853)	(31.092.516)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(161.785.821)	(31.090.111)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.760.130	1.478.667
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(10.547.645)	10.547.645
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	8	14.307.775	(9.068.978)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	922.118	261.204
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(14.136.588)	14.720.829
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	4	(17.991.771)	14.198.655
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	9	3.855.183	522.174
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	372.970.740	131.514.393
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(57.340.680)	(3.963.035)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	17	(57.340.680)	(3.963.035)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(245.609.268)	36.043.532
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	(7.006)	(1.447)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(32.965)	(35.062.818)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(32.965)	(62.818)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(35.000.000)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		426.563.682	20.872.307
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		16.500.000	30.870.120
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		218.295.000	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net	7	192.324.726	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları, net	7	-	(9.907.921)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)		(556.044)	(89.892)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	180.914.443	21.851.574
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	22.944.226	1.092.652
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	203.858.669	22.944.226

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla ortalama personel sayısı 27'dir (31 Aralık 2021: 23).

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2022	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2021	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	55.175.260	66,88%	63.425.260	96,10%
Nuran Çelik	1.888.987	2,29%	1.888.987	2,86%
Ezgi Çelik	590.068	0,71%	590.068	0,89%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,12%	95.685	0,15%
Halka Açık Paylar	24.750.000	30,00%	-	-
Toplam	82.500.000	100%	66.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 82.500.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 82.500.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

Şirket'in 66.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi, dönem içerisinde 82.500.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 16.500.000 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ömer Faruk Çelik'in sahip olduğu 8.250.000 TL nominal değerli pay ortak satışı yoluyla halka arz edilmiştir. Şirket'in payları 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilgili sermaye artırımını 31 Ocak 2023 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Genel Kurul'a sunulmak ve yayınlanmak üzere 10 Mart 2023 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tablolarda değişiklik yapma ve bu tabloları onaylamama gücüne sahiptir.



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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.

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

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

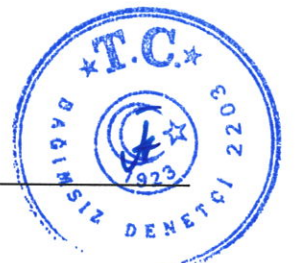
Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı EYG Ofis ve Konut A.Ş.'yi konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 27.000.000 TL'lik tutarı "Finansal yatırımlar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 6'da açıklanmıştır.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in cârî 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.

EYG Proje ve İnşaat A.Ş. tarafından EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Narlı Bahçe projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışı ile ilgili proje danışmanlık hizmeti vermiştir. 2021 yılı öncesi için 10.547.645 TL'lik proje danışmanlık bedeli önceki dönem mali tablolarında stoklar ve ilişkili taraflara ticari borçlar olarak sınıflandırılmıştır. İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Önceki dönemde ertelenmiş vergi geliri hesabında raporlanan 4.012.200 TL'lik bakiye, yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabına sınıflanmıştır. İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertilenmiş Vergi

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

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılatın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

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

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

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

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Önemli finansman bileşeni

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

Değişken bedel

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Sözleşme değişiklikleri

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

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

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

b) Ertelenmiş gelirler

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

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

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

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

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

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

b) İzin hakları

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

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 19.982 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 10.848 TL). Dipnot 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Gelir vergileri

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

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

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.

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

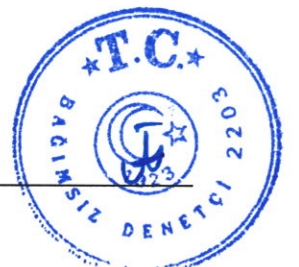
Maddi duran varlıklar, borçlanma maliyetlerini de içeren maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

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 Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

c) *Amortisman*

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

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

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

d) *Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma*

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Gerçeğe uygun 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 değer artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) *Muhasebeleştirme ve ölçüm*

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

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

b) *Sonradan oluşan maliyetler*

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

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

Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

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

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

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

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

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

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

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

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

Şirket, 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 Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

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

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

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

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

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

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması 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

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

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



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal yükümlülükler

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

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

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

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

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

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

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

BKZ'ların ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Değer düşüklüğünün sunumu

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

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

Kayıttan düşme

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

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

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

a) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Karşılıklar

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

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

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



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 25)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Şirket’in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 28).

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

- a) TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat” kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti hâlinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak câri 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 Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

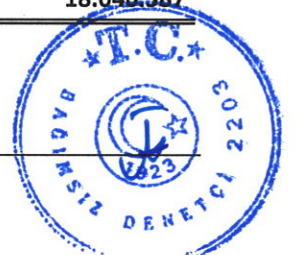
Şirket'in TFRS 8'e göre tek bir raporlanabilir bölümü bulunmaktadır. Şirket'in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii, Yönetim Kurulunun kararları doğrultusunda, Yönetim Kurulu Başkanı ile Yönetim Kurulu üyeleri olup, Şirket'e kaynak tahsisi, faaliyetlere ilişkin karar alma ve Şirket'in performansının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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili Şirket	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	18.008.779	-	-	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	8.968.306	-	-
Ortaklar	-	-	-	54.816
Toplam	18.008.779	8.968.306	-	54.816

	31 Aralık 2021				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli	
İlişkili Şirket	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	-	10.547.645	18.046.587
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	10.970.934	-	-	-
Toplam	-	10.970.934	-	10.547.645	18.046.587



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

İlişkili Şirket	31 Aralık 2022		
	Mal ve hizmet alımları (*)	Mal satışları	Hizmet satışları
EYG Proje ve İnşaat A.Ş. (*)	20.738.667	1.289.400	10.868
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	114.467	-	-
Toplam	20.853.134	1.289.400	10.868

İlişkili Şirket	31 Aralık 2021	
	Mal ve hizmet alımları	Arsa alımları
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	1.576.925	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	1.000	-
Ortaklar	-	35.000.000
Toplam	1.577.925	35.000.000

(*) Şirket, 2022 yılında EYG Proje' den 18.446.737 TL'lik marka kullanım ve danışmanlık hizmeti almıştır.

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 2.941.633 TL'dir.

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	-	416
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar	203.852.201	16.396.951
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	6.468	6.529.749
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	17.110
Toplam	203.858.669	22.944.226



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ (devamı)

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

31 Aralık 2022 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%15,51	6.468	6.468
Toplam			6.468

31 Aralık 2021 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%11,57-%16,08	42.132	37.132
USD	2,85%-3,25%	500.298	6.492.617
Toplam			6.529.749

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kur korumalı mevduat	30.464.900	-
Diğer	15.811	-
Toplam	30.480.711	-

Kur korumalı mevduat hesapları, anapara ve faiz veya kâr payı içeren nakit akışlarına sahip bir finansal varlık olmakla birlikte, söz konusu nakit akışları döviz kurundaki değişime bağlı olarak değişebileceğinden aynı zamanda bir türev ürün özelliği de göstermektedir. Dolayısıyla, kur korumalı mevduat hesapları karma sözleşmeler olarak değerlendirilmiş ve TFRS 9'un karma sözleşmelere ilişkin hükümleri doğrultusunda gerçeğe uygun değeri kâr veya zararda muhasebeleştirilen finansal varlıklar olarak muhasebeleştirilmiştir. Kur korumalı mevduat hesaplarının gerçeğe uygun değerindeki değişimler Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler" Kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş. (*)	27.000.000	27.000.000
Toplam	27.000.000	27.000.000

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



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	246.114.777	72.038.075
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	530.914	317.907
Diğer finansal yükümlülükler	4.064	44.432
Toplam	246.649.755	72.400.414

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	68.828.829	50.540.437
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	545.519	234.709
Toplam	69.374.348	50.775.146

Banka Kredileri

31 Aralık 2022 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%8,15-%32,9	314.943.606
Toplam		314.943.606

31 Aralık 2021 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%5,06-%29,26	122.578.512
Toplam		122.578.512

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	83.758.082	9.760.265
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	162.356.695	62.277.810
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	68.828.829	50.540.437
Toplam	314.943.606	122.578.512



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alicılar	5.520.931	1.192.122
Alacak Senetleri	47.371.992	28.674.067
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(601.980)	(119.724)
Diğer Ticari Alacaklar	-	-
Şüpheli Ticari Alacaklar (*)	767.674	687.074
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(767.674)	(687.074)
<i>Ara Toplam</i>	52.290.943	29.746.465
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	18.008.779	-
Toplam	70.299.722	29.746.465

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alacak Senetleri	26.173.393	45.945.139
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(296.008)	(840.647)
Toplam	25.877.385	45.104.492

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in şüpheli ticari alacak karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	(687.074)	(621.620)
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(80.600)	(65.454)
Dönem sonu	(767.674)	(687.074)

Ticari Borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	5.877.686	4.801.868
Borç senetleri (*)	161.657.872	148.642.633
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(1.097.745)	(294.226)
Diğer ticari borçlar	-	170.000
<i>Ara Toplam</i>	166.437.813	153.320.275
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	-	10.547.645
Toplam	166.437.813	163.867.920

(*) Kısa vadeli senetler içerisinde yer alan 89.750.000 TL'lik senetler Şirket'in "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 131.550.000 TL).



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Borç senetleri	386.718	-
Toplam	386.718	-

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personelden alacaklar	-	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	1.447	675.432
Ara Toplam	1.447	784.670
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	8.968.306	10.970.934
Toplam	8.969.753	11.755.604

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	373.093	5.707
Toplam	373.093	5.707

Diğer Borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	4.409.008	589.038
Alınan depozito ve teminatlar	242.529	151.773
Taksitlendirilmiş borçlar	105.188	74.895
Diğer borçlar	2.236	-
Ara Toplam	4.758.961	815.706
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	54.816	18.046.587
Toplam	4.813.777	18.862.293

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Taksitlendirilmiş borçlar	14.679	102.751
Toplam	14.679	102.751

10. STOKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İnşaatı devam eden konut projesi (*)	747.315.796	410.336.661
Ticari mallar (**)	25.568.495	36.555.135
Toplam	772.884.291	446.891.796



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR (devamı)

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı Bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri 1.249.671.860 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(**) Şirket'in tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri 114.225.000 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Proje halindeki gayrimenkuller(*)	132.950.000	-
Toplam	132.950.000	-

(*)Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir. Muhtemel bitiş tarihinin 1 yıldan fazla olması sebebiyle uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. İlgili projenin gerçeğe uygun değeri 562.935.000 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Verilen sipariş avansları	39.646.259	21.482.655
Taşeronlara verilen avanslar	150.345.514	11.580.000
Gelecek aylara ait giderler	4.911.591	54.888
Toplam	194.903.364	33.117.543

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Alınan sipariş avanslar	716.548.760	343.578.020
Toplam	716.548.760	343.578.020

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>01 Ocak 2022</u>	<u>Giriş⁽¹⁾</u>	<u>Değerleme Farkı</u>	<u>Transfer⁽²⁾</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Arsalar	117.788.000	-	15.162.000	(132.950.000)	-
Binalar	7.024.172	13.726.466	19.560.828	-	40.311.466
Toplam	124.812.172	13.726.466	34.722.828	(132.950.000)	40.311.466

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>15 Eylül 2021</u>	<u>Giriş⁽⁴⁾</u>	<u>Değerleme Farkı</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Arsalar ⁽³⁾	62.727.000	35.000.000	20.061.000	117.788.000
Binalar	7.024.172	-	-	7.024.172
Toplam	69.751.172	35.000.000	20.061.000	124.812.172

(1) Söz konusu gayrimenkuller ilgili dönemde kiraya verilmeleri nedeniyle Stok' lar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

(2) Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

(3) Şirket (kısmi bölünme öncesinde EYG Konut ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.) 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2B maddesi uyarınca İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi 1831 ada 23 nolu parselde kayıtlı 9.956,61 m² büyüklüğündeki arazinin tamamı üzerinde hak sahibi iken, yüklenici bir firma ile T.C. Kadıköy 30. Noterliği'nce 30.12.2014 tarih ve 77343 sayı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme uyarınca arsanın 1/2 hissesi tapuda yüklenici firma adına tescil edilmiş, karşılığında yüklenici firma Şirket uhdesinde kalan 1/2 arsa payına denk gelecek yapıları başkaca herhangi bir bedel veya ivaz talep etmeksizin inşa ve ikmal etmeyi taahhüt etmiş, buna mukabil Şirket ise yükleniciye devredilen hisse üzerine ipotek koymuştur. Bahsi geçen tapu devri ve ipotek tesisi işlemleri karşılıklı teminat amaçlı yapılmış olduğundan, Beykoz arsasının gerçeğe uygun değeri olarak SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından arsanın tamamı için takdir edilen değer esas alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yüklenici firma ile yapılan sözleşme iptal edilerek söz konusu ipotek kaldırılmıştır.

(4) İlgili arsalar ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın alınmıştır.

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan arsa ve binaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

<u>Nev'i</u>	<u>Açıklama</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Arsa	Beykoz Arsa (*)	-	117.788.000
Ofis	Dap Bumerang	3.665.000	1.277.000
Ofis	Dap S Ofis	3.020.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	3.270.000	1.119.000
Ofis	Dap S Ofis	3.070.000	-
Ofis	Dap S Ofis	3.170.000	-
Dükkân	Adım İstanbul	16.630.000	3.560.172
Ofis	Dap Y ofis	2.230.000	-
Ofis	Dap Y ofis	2.475.000	-
Ofis	Dap S Ofis	2.280.000	-
Ofis	Dap Y ofis	19.234	-
Ofis	Dap Y ofis	19.234	-
Ofis	Dap Y ofis	141.033	-
Ofis	Dap Y ofis	141.033	-
Ofis	Dap S Ofis	180.932	-
	Toplam	40.311.466	124.812.172



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

(*) Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle ilgili parseller Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	925.286	-	1.662.823
Demirbaşlar	32.880	32.965	-	65.845
Toplam	770.417	958.251	-	1.728.668

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(212.485)	(423.296)	-	(635.781)
Demirbaşlar	(685)	(13.027)	-	(13.712)
Toplam	(213.170)	(436.323)	-	(649.493)

Net Tutar	557.247			1.079.175
------------------	----------------	--	--	------------------

Maddi duran varlık	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Demirbaşlar	-	32.880	-	32.880
Toplam	737.537	32.880	-	770.417

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(68.391)	-	(212.485)
Demirbaşlar	-	(685)	-	(685)
Toplam	(144.094)	(69.076)	-	(213.170)

Net Tutar	593.443			557.247
------------------	----------------	--	--	----------------

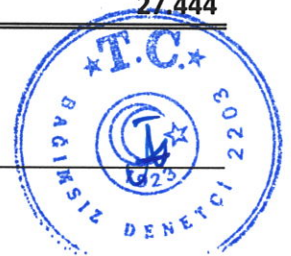
31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait 436.323 TL (31 Aralık 2021: 69.076 TL)tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Haklar	29.938	-	-	29.938
Toplam	29.938	-	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Haklar	(498)	(1.996)	-	(2.494)
Toplam	(498)	(1.996)	-	(2.494)

Net Tutar	29.440			27.444
------------------	---------------	--	--	---------------



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
Toplam	-	29.938	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	(498)	-	(498)
Toplam	-	(498)	-	(498)

Net Tutar	-			29.440
------------------	----------	--	--	---------------

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait 1.996 TL (31 Aralık 2021: 498TL) tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
Toplam	168.200	168.200

Dava karşılığının, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	168.200	168.200
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	-
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	986.901	441.449
Toplam	986.901	441.449

İzin hakları karşılığının, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	441.449	292.722
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	545.452	148.727
Dönem sonu karşılık	986.901	441.449



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı

Toplam

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.349.754	953.946
Toplam	1.349.754	953.946

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	0,57%	3,45%
Emeklilik Olasılığı (%)	95,59%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 31 Aralık 2022 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2022 tarihinde geçerli olan 19.982 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021:10.848 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	953.946	645.563
Hizmet maliyeti	216.494	42.156
Faiz maliyeti	7.802	9.773
İptal edilen kıdem tazminatları	(186.088)	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	357.600	280.477
Dönem sonu toplam karşılık	1.349.754	953.946

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Verilen ipotekler

TL verilen ipotekler

Toplam

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
TL verilen ipotekler	554.258.450	368.881.748
Toplam	554.258.450	368.881.748



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

<u>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	554.258.450	368.881.748
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	554.258.450	368.881.748

Şirket'in vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle %0'dır (31 Aralık 2021: %0).

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Personele borçlar	903.473	406.393
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	558.995	133.957
Toplam	1.462.468	540.350

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Devreden KDV	61.339.223	4.004.750
İş avansları	26.560	20.353
Toplam	61.365.783	4.025.103

18. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>
Ömer Faruk Çelik	55.175.260	66,88%	63.425.260	96,10%
Nuran Çelik	1.888.987	2,29%	1.888.987	2,86%
Ezgi Çelik	590.068	0,71%	590.068	0,89%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,12%	95.685	0,15%
Halka Açık Paylar	24.750.000	30,00%	-	-
Toplam	82.500.000	100%	66.000.000	100%



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Şirket'in sermayesi 82.500.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 82.500.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

Şirket'in 66.000.000 TL olan ödenmiş sermayesi, dönem içerisinde 82.500.000 TL'ye artırılmış ve artırılan 1 TL nominal değerli 16.500.000 adet payın halka arzı için düzenlenen izahname SPK tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Ömer Faruk Çelik'in sahip olduğu 8.250.000 TL nominal değerli pay ortak satışı yoluyla halka arz edilmiştir. Şirket'in payları 29 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamış olup ilgili sermaye artırımını 31 Ocak 2023 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

<u>Paylara İlişkin Primler</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	218.295.000	-
Toplam	218.295.000	-

Şirket'in cari dönem içerisinde adeti 1 TL nominal değerli 16.500.000 adet payın ihracı için hazırladığı izahnamenin 19 Aralık 2022 tarihinde SPK'nın onayı uyarınca ilgili artırım 29 Aralık 2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili süreç sonucunda nominal değeri 1 TL olan 16.500.000 adet payın satışı 14,23 TL'den gerçekleşmiş olup 218.295.000 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(576.372)	(218.772)
Toplam	(576.372)	(218.772)

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

<u>Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Geçmiş yıllar kâr / (Zararları)	28.387.119	19.213.163
Toplam	28.387.119	19.213.163



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Satış Gelirleri (net)		
Gayrimenkul Satış Geliri	41.315.978	6.365.309
Gayrimenkul Kira Geliri	528.552	1.622.737
Diğer Gelirler ^(*)	13.225.000	-
Satış gelirleri, net	55.069.530	7.988.046
Satışların Maliyeti (-)		
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(26.881.107)	(5.525.993)
Diğer Satışların Maliyeti ^(*)	(2.712.539)	-
-Satışların maliyeti	(29.593.646)	(5.525.993)
Brüt kâr / (zarar)	25.475.884	2.462.053

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile Şirket, stoklarda yer alan ve ilgili dönemde kiraya verilen bağımsız bölümleri, stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan söz konusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardı doğrultusunda 13.225.000 TL hasılat ve 2.712.539 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Gideri	10.337.438	2.251.749
Halka Arz Giderleri ^(*)	7.205.193	-
Vergi, Resim ve Harçlar	1.749.762	4.889
Danışmanlık Gideri	783.920	346.814
Aidat Giderleri	648.408	-
Yemek Giderleri	476.421	89.944
Amortisman Giderleri	438.317	68.889
Elektrik, Su, Doğalgaz Gideri	425.199	23.651
Bakım Onarım Giderleri	416.051	2.974
Araç Giderleri	330.195	121.214
Kira Giderleri	249.160	30.947
Sigorta Giderleri	110.250	14.417
Mahkeme ve Noter Giderleri	71.082	23.323
Ulaşım Giderleri	64.086	13.393
İletişim Giderleri	23.511	9.441
Diğer	1.024.630	136.456
Toplam	24.353.623	3.138.101

(*) Halka arz giderleri, aracı kuruma verilen komisyon, SPK ve MKK'ya verilen kayıt ve üyelik ücretleri, fiyat tespit raporları, reklam ve tanıtım giderleri, uzman hukukçu raporu, sermayenin ödendiğine ilişkin tespit raporu giderleri ile halka arza ilişkin ödenen harçlar ve bunlara ilişkin vergilerden oluşmaktadır.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<u>Pazarlama Giderleri (-)</u>		
Reklam ve Tanıtım Giderleri	4.054.386	2.884.356
Komisyon Giderleri	-	353.500
Diğer	333.250	449.902
Toplam	4.387.636	3.687.758

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	2.058.116	1.544.816
İade Harç geliri	1.810.156	-
Kur Farkı Geliri	1.781.240	1.009.702
Sabit Kıymet Satış Kârı	1.218.255	-
Yansıtma Gelirleri	890.707	-
Diğer Gelirler	1.078.195	274.457
Toplam	8.836.669	2.828.975

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</u>		
Danışmanlık Giderleri	3.000.000	-
Bağış ve Yardımlar	1.700.000	-
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	1.192.214	1.062.083
Sabit Kıymet Satış Zararı	705.900	-
Dava Giderleri	615.952	-
Aidat Giderleri	583.644	-
Harç Giderleri	350.665	-
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	80.600	65.454
İcra Ödemeleri	-	140.915
İlişkili Firmaların Personel Giderleri	-	99.388
Diğer Giderler	1.781.643	252.291
Toplam	10.010.618	1.620.131



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış geliri	34.722.828	20.061.000
Menkul kıymet satış kârı	1.460.411	-
Toplam	36.183.239	20.061.000

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	15 Eylül- 31 Aralık 2021
<u>Finansman Gelirleri</u>		
Kur farkı gelirleri	14.344.642	1.545.513
Faiz gelirleri	2.055.183	16.213
İlişkili Faiz Tahakkuku	766.075	-
Toplam	17.165.900	1.561.726

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<u>Finansman Giderleri</u>		
Faiz giderleri	9.598.047	4.945.133
Kur farkı giderleri	5.524.090	191.878
Banka komisyon giderleri	329.695	-
Vade farkı gideri	-	514.746
Toplam	15.451.832	5.651.757

24.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisnadır.

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	8.453	1.447
Toplam	8.453	1.447

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**Gelir tablosundaki vergi karşılığı:**

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Câri dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş vergi karşılığı geliri / (gideri)	132.406	(3.642.051)
Toplam	132.406	(3.642.051)

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

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

	Ertelenen Vergi			
	Geçici Farklar		Varlıkları / (Yükümlülükleri)	
Ertelenen Vergi Varlıkları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	-	6.595.775	-	1.517.028
TFRS 16 - Varlık	-	765.101	-	175.974
Şüpheli Alacak Karşılığı Düzeltmesi	-	687.074	-	158.027
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	-	960.371	-	220.885
Personel İzin Karşılığı	-	441.449	-	101.533
Faiz Tahakkuku	-	3.017.392	-	694.000
Stoklar Maliyet Düzeltmesi	-	15.878.499	-	3.652.055
Dava Karşılığı Düzeltmesi	-	168.200	-	38.686
Gider Tahakkuku	-	170.000	-	39.100
Toplam	-	28.683.861	-	6.597.288
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	-	(475.717)	-	(109.415)
TFRS 16 - Yükümlülük	-	(737.537)	-	(169.634)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	-	(1.303.928)	-	(299.903)
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	-	(299.080)	-	(68.788)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	-	(21.664.077)	-	(6.081.954)
Toplam	-	(24.480.339)	-	(6.729.694)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	-	4.203.522	-	(132.406)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			132.406	(3.580.346)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			-	(61.705)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			132.406	(3.642.051)



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	132.406	3.447.940
Câri dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	-	(3.642.051)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	-	61.705
Dönem sonu	132.406	(132.406)

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak 31 Aralık 2022	1 Ocak 31 Aralık 2021
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.678.082	66.000.000
Net dönem kârı / zararı (-) (TL)	33.590.389	9.173.956
Pay başına düşen kâr / (zarar)	0,50	0,14

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	316.024.103	123.175.560
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(203.858.669)	(22.944.226)
Net borç	112.165.434	100.231.334
Toplam özkaynak	362.196.136	94.168.347
Borç/ özkaynak oranı	0,31	1,06

Finansal Risk Faktörleri

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

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



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememeye riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2022 Câri Dönem	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	18.008.779	78.168.328	8.968.306	374.540	203.858.669	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	18.008.779	78.168.328	8.968.306	374.540	203.858.669	-
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)	-	767.674	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(767.674)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

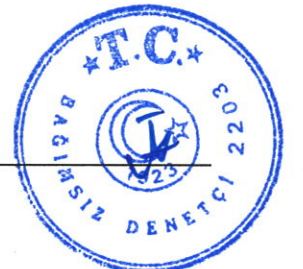
31 Aralık 2021	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
Önceki Dönem	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
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)	-	687.074	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(687.074)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

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

31 Aralık 2022	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	488.059.061	529.794.140	258.020.829	175.771.088	96.002.222
Banka kredileri	314.943.606	355.580.939	85.670.751	173.922.645	95.987.543
Ticari borçlar	166.824.531	167.922.276	166.128.650	1.793.627	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.462.468	1.462.468	1.462.468	-	-
Diğer borçlar	4.828.456	4.828.456	4.758.961	54.816	14.679



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2021	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	305.951.826	327.109.443	42.659.565	219.802.193	64.647.685
Banka kredileri & leasing borçları	122.578.512	143.441.903	9.939.008	68.957.961	64.544.934
Ticari borçlar	163.867.920	164.162.146	31.364.501	132.797.645	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	540.350	540.350	540.350	-	-
Diğer borçlar	18.965.044	18.965.044	815.706	18.046.587	102.751

Piyasa Riski

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

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

Yabancı Para Riski

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



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2022 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	7.983.251	426.951	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	4.057.173	206.957	9.402
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	12.040.424	633.908	9.402
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)	12.040.424	633.908	9.402
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.842.501	205.500	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	3.842.501	205.500	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	3.842.501	205.500	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	8.197.923	428.408	9.402



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	6.737.022	519.131	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	21.001.781	1.618.205	104
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.738.803	2.137.336	104
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)	27.738.803	2.137.336	104
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	27.738.803	2.137.336	104

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca USD ve EURO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in USD ve EURO 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 artış ifade eder.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2022

	<u>Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	42.841	(42.841)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	42.841	(42.841)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	18.742	(18.742)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	18.742	(18.742)
7-Diğer döviz net varlık / yükümlülük	940	(940)
8-Diğer döviz riskinden korunan kısım (-)	-	-
9-Diğer döviz net etki (7+8)	940	(940)
Toplam (3+6+9)	62.523	(62.523)

31 Aralık 2021

	<u>Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	213.734	(213.734)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	213.734	(213.734)
4 -EURO net varlık/yükümlülük	153	(153)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 -EURO net etki (4+5)	153	(153)
Toplam (3+6)	213.887	(213.887)

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri (Not 5)	203.858.669	22.944.226
Finansal Borçlar (Not 7)	316.024.103	123.175.560

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2022	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	203.858.669	-	-	203.858.669	5
Ticari alacaklar	96.177.107	-	-	96.177.107	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	316.024.103	316.024.103	7
Ticari borçlar	-	-	166.824.531	166.824.531	4-8
31 Aralık 2021					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	22.944.226	-	-	22.944.226	5
Ticari alacaklar	74.850.957	-	-	74.850.957	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	123.175.560	123.175.560	7
Ticari borçlar	-	-	163.867.920	163.867.920	4-8

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.468	6.392	-	-
Finansal yükümlükler	316.024.103	316.024.103	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.529.749	6.529.749	-	-
Finansal yükümlükler	123.175.560	123.175.560	-	-

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

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

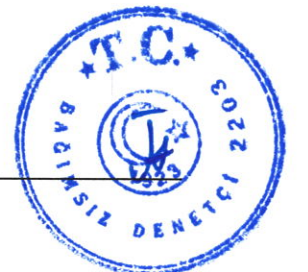


EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	30.487.179
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	946.145.757
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraplardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.968.306
	Diğer Varlıklar		557.788.067
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.570.389.309
E	Finansal Borçlar	Md.31	314.943.606
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.080.497
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraplara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	54.816
İ	Özkaynaklar	Md.31	362.196.136
	Diğer Kaynaklar		892.114.254
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.570.389.309
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	4.803.835
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	30.464.900



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem 31 Aralık 2022	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	60,25%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	3,66%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	87,27%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,31%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	≤ %10

30. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'e bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti(*)	200.000	170.000
Toplam	200.000	170.000

(*)Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

