

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla

“EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.”)

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

RAPORU

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-53
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	29
4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	29
5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	30
7. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	31
8. FİNANSAL BORÇLAR	31
9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	33
10. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	34
11. STOKLAR.....	34
12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	35
13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	35
14. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	36
15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37
16. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	38
17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	40
18. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	40
19. ÖZKAYNAKLAR	40
20. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	41
21. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	42
22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-).....	42
23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	43
24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	43
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	44
26. PAY BAŞINA KAZANÇ	44
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	46
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	52
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		1.285.696.577	1.346.573.612
Nakit ve nakit benzerleri	6	55.621.944	204.216.628
Finansal yatırımlar	7	73.811.603	30.486.316
Ticari alacaklar		50.448.522	71.071.464
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	12.502	18.061.829
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	50.436.020	53.009.635
Diğer alacaklar		1.447	1.447
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.447	1.447
Stoklar	11	939.404.078	784.176.263
Peşin ödenmiş giderler		38.957.375	194.903.364
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	12	38.957.375	194.903.364
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	19.748	8.468
Diğer dönen varlıklar	18	127.431.860	61.709.662
Duran varlıklar		413.747.368	351.913.404
Ticari alacaklar		30.570.384	26.592.713
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	30.570.384	26.592.713
Diğer alacaklar		78.414	373.760
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	78.414	373.760
Uzun vadeli stoklar	11	135.446.950	132.950.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	230.101.760	174.735.341
Maddi duran varlıklar	14	16.840.517	16.583.300
Maddi olmayan duran varlıklar	15	25.947	27.444
Ertelenmiş vergi varlığı	25	683.396	650.846
Toplam varlıklar		1.699.443.945	1.698.487.016

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
		Câri Dönem	Önceki Dönem
		30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		906.217.597	1.142.157.081
Kısa vadeli borçlanmalar	8	362.224.804	251.357.662
Ticari borçlar		79.391.491	166.443.669
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5	24.460.407	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	54.931.084	166.443.669
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	2.572.443	1.462.468
Diğer borçlar		7.194.375	5.062.751
-İlişkili taraflara diğer borçlar	5	-	283.615
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	7.194.375	4.779.136
Ertelenmiş gelirler		453.226.211	716.675.430
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	12	453.226.211	716.675.430
Kısa vadeli karşılıklar		1.608.273	1.155.101
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	1.443.273	986.901
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	165.000	168.200
Uzun vadeli yükümlülükler		185.767.257	103.187.320
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	157.233.146	74.655.673
Ticari borçlar		-	386.718
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	-	386.718
Diğer borçlar		-	14.679
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	-	14.679
Uzun vadeli karşılıklar		1.566.538	1.349.754
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.566.538	1.349.754
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	26.967.573	26.780.496
Özkaynaklar		607.459.091	453.142.615
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		607.459.091	453.142.615
Ödenmiş sermaye	19	82.500.000	82.500.000
Paylara İlişkin Primler	19	218.295.000	218.295.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		9.673.354	10.064.959
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	19	(967.977)	(576.372)
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	19	10.641.331	10.641.331
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	19	148.023.286	28.181.921
Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi	3	(5.740.630)	(5.740.630)
Net dönem kârı/zararı (-)		154.708.081	119.841.365
Toplam kaynaklar		1.699.443.945	1.698.487.016

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ve 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2023	Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2023	Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2022	Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2022
Hâsılat	20	477.228.104	242.146.647	60.964.497	7.657.621
Satışların maliyeti (-)	20	(308.701.895)	(164.271.871)	(36.964.392)	(1.766.332)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		168.526.209	77.874.776	24.000.105	5.891.289
Genel yönetim giderleri (-)	21	(20.402.329)	(7.392.064)	(11.245.979)	(3.789.923)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(9.870.860)	(7.769.428)	(3.098.909)	(980.448)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	4.946.970	469.561	10.599.399	(353.597)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(19.741.024)	(2.998.722)	(9.158.613)	(2.494.359)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		123.458.966	60.184.123	11.096.003	(1.727.038)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	29.115.876	8.493.555	122.877.975	(266.934.364)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		152.574.842	68.677.678	133.973.978	(268.661.402)
Finansman gelirleri	24	21.948.467	7.530.582	10.286.329	3.985.069
Finansman giderleri (-)	24	(19.660.701)	(16.248.378)	(9.239.736)	(4.048.202)
Vergi öncesi kâr/zarar		154.862.608	59.959.882	135.020.571	(268.724.535)
Vergi gelir / gideri (-)		(154.527)	(12.604)	(18.465.808)	60.597.150
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	(154.527)	(12.604)	(18.465.808)	60.597.150
Dönem kârı / zararı		154.708.081	59.947.278	116.554.763	(208.127.385)
Dönem kârının (zararının) dağılımı					
Ana ortaklık payları		154.708.081	59.947.278	116.554.763	(208.127.385)
Pay başına kazanç (zarar)	26	1,88	0,73	1,77	(3,15)
Dönem kârı / zararı		154.708.081	59.947.278	116.554.763	(208.127.385)
Diğer kapsamlı gelir tablosu					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış / azalışları		-	-	11.956.167	-
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi		-	-	(2.391.233)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	16	(489.506)	(633.436)	(247.585)	65.032
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /kayıpları vergi etkisi	25	97.901	126.687	-	(71.745)
Diğer kapsamlı gelir / gider		(391.605)	(506.749)	9.317.349	(6.713)
Toplam kapsamlı gelir		154.316.476	59.440.529	125.872.112	(208.134.098)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		154.316.476	59.440.529	125.872.112	(208.134.098)
Toplam kapsamlı gelir (gider)		154.316.476	59.440.529	125.872.112	(208.134.098)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2023 ve 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

Not			Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			Birikmiş kârlar					
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç Primi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	Ortak kontrole tâbi işletme birleşmesi	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı /zararı (-)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
1 Ocak 2022 bakiyesi	19	66.000.000	-	(218.772)	-	(5.740.630)	19.213.163	8.968.758	88.222.519	-	88.222.519
Transferler		-	-	-	-	8.968.758	(8.968.758)	-	-	-	
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(247.585)	9.564.934	-	-	116.554.763	125.872.112	-	125.872.112
30 Eylül 2022 bakiyesi	19	66.000.000	-	(466.357)	9.564.934	(5.740.630)	28.181.921	116.554.763	214.094.631	-	214.094.631
1 Ocak 2023 bakiyesi	19	82.500.000	218.295.000	(576.372)	10.641.331	(5.740.630)	28.181.921	119.841.365	453.142.615	-	453.142.615
Transferler		-	-	-	-	-	119.841.365	(119.841.365)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(391.605)	-	-	-	154.708.081	154.316.476	-	154.316.476
30 Eylül 2023 bakiyesi	19	82.500.000	218.295.000	(967.977)	10.641.331	(5.740.630)	148.023.286	154.708.081	607.459.091	-	607.459.091

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 EYLÜL 2023 ve 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2022
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(341.033.144)	(149.322.049)
Dönem kârı (zararı)		154.708.081	116.554.763
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(53.756.042)	(114.996.338)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	590.406	282.451
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(337.954)	120.600
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	(337.954)	120.600
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		278.351	52.118
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	17	281.551	52.118
<i>Diğer karşılıklar</i>		(3.200)	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		925.046	(1.758.179)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	160.028	99.612
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	22	(26.317)	(2.438.775)
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	22	791.335	580.984
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(55.366.418)	(121.829.328)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	23	(55.366.418)	(121.829.328)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	154.527	18.465.808
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(10.329.808)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		(441.973.903)	(150.873.460)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	7	(43.325.287)	(51.773.524)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		16.191.890	(14.037.879)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	18.049.327	(1.341)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	9	(1.857.437)	(14.036.538)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		295.346	415.170
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	10	295.346	415.170
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(157.724.765)	(209.920.403)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	12	155.945.989	(162.510.250)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(87.412.579)	55.115.756
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	5	24.460.407	(10.436.737)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	9	(111.872.986)	65.552.493
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	17	1.109.975	504.897
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.116.945	(12.670.013)
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	5	(283.615)	(16.675.462)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	10	2.400.560	4.005.449
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	12	(263.449.219)	282.909.623
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(65.722.198)	(38.906.837)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	18	(65.722.198)	(38.906.837)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(341.021.864)	(149.315.035)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(11.280)	(7.014)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(271.939)	(32.964)
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(271.939)	(32.964)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		192.710.399	132.996.696
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net	8	193.402.861	133.354.557
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	8	(692.462)	(357.861)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	6	(148.594.684)	(16.358.317)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	204.216.628	22.985.590
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		55.621.944	6.627.273

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

Grup'un 30 Eylül 2023 itibarıyla ortalama personel sayısı 26 'dır (31 Aralık 2022: 27).

Grup'un şirketleri ve faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar:

EYG Ofis ve Konut A. Ş. ("EYG Ofis")

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

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2023	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	50	50

Konsolide finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 7 Kasım 2023 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların hazırlanma esasları

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

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

2.1.2. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir.

'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kâr veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükle

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklikte, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dâhil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Grup, bu değişikliğin, konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

2.3 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikalarındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

Konsolidasyon esasları

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bağlı ortaklıklar

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

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklıktaki EYG Yapı'nın doğrudan oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıda gösterilmiştir.

Bağlı Ortak	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Doğrudan Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)
EYG Ofis	100	100	100	100

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

Kontrol gücü olmayan paylar

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

Ortaklık oranındaki değişiklikler

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

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

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

Grup, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir.

Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Önemli finansman bileşeni

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

Değişken bedel

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi 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
- Grup'un yerine getirdiği yükümlülüğün, Grup'un kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Grup o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Sözleşme değişiklikleri

Grup, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili 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 Grup'a aktarılmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

b) Ertelenmiş gelirler

Risk ve faydaların alıcılara transferi kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan konut, ofis ve mağazanın alıcıya teslim tutanağı ile birlikte devriyle gerçekleşir. Grup teslim tutanağı ile devri gerçekleşmeyen gayrimenkullere ilişkin gelirleri, ertelenmiş gelirler olarak konsolide finansal durum tablosunda takip etmektedir.

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin (ticari alacaklar ve borçlar dışındaki) üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansman gelirleri veya finansman giderleri içerisinde net olarak raporlanır. Ticari alacaklar ve borçların üzerindeki kur farkı ve reeskont gelirleri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde, kur farkı ve reeskont giderleri ise esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde raporlanır. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Temettü gelirleri Grup'un ödemeyi almayı hak kazandığı tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

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

b) İzin hakları

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

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 23.490 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 19.982 TL). Dipnot 16'da açıklandığı üzere, Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 tablosuna yansıtılmıştır.

Gelir vergileri

Gelir vergisi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Gelir vergisi işletme birleşmeleri veya doğrudan özkaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

a) Dönem vergisi

Dönem vergisi cârî yılda vergiye konu kâr veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanır. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

Cârî vergi varlığı ve yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

b) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe kârını ne de vergiye tabi kâr veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kâr elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kâr Grup'daki iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kâr elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 Grup'a aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir.

c) Amortisman

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

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

<u>Açıklama</u>	<u>Faydalı Ömür</u>
Binalar	5-25 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4 yıl

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) İtfa payları

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

Câri ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi olmayan duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr /zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dâhil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Grup, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülür (Not 13).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu 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, kullandığıdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

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

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

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılmaya uygun olmayan işlemlerde üçüncü taraflara devredilmesi, Grup'un varlıklarını konsolide finansal tablolarında sürekli olarak muhasebeleştirilmesiyle tutarlı olarak bu amaçla satış olarak kabul edilmez.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasındaki gerçeğe uygun değeridir. Faiz; paranın zaman değeri, belirli bir zaman dilimine ilişkin anapara bakiyesine ait kredi riski, diğer temel borç verme risk ve maliyetleri (örneğin, likidite riski ve yönetim maliyetleri) ile kâr marjından oluşur. Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları olup olmadığının değerlendirilmesinde, Grup sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alır. Bu değerlendirme, finansal varlığın bu koşulu yerine getirmeyecek şekilde sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştiren sözleşme şartlarını içerip içermediğinin değerlendirilmesini gerektirir.

Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakileri dikkate alır:

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

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr /zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılama durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD’u kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD’ları ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dâhil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

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

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

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

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

BKZ'lerin ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün sunumu

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları için oluşan zarar karşılığı, finansal varlığın konsolide finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmak yerine diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Kayıttan düşme

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

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

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

a) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

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

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

Karşılıklar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 5).

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Grup'un ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Grup yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve 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 kârlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dönem için Grup, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cârî ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Ofis ve Konut A. Ş.'nin %100'lük hissesini ilişkili kişi olan Ömer Faruk Çelik'ten satın almıştır. İştirak, satın alma tarihi itibarıyla tam konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilmiştir. Satın alınan İştirak'in mali tablosuna ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Açıklama	15 Eylül 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Toplam Varlıkları	53.620.909
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Toplam Yükümlülükleri	32.361.539
EYG Ofis ve Konut A.Ş.'nin Net Varlıkları	21.259.370
Satın Alınan Pay (%100)	7.699.777
Satın Alma Bedeli	27.000.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	(5.740.630)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili şirket	30 Eylül 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	12.502	-	24.460.407	-
Toplam	12.502	-	24.460.407	-

İlişkili şirket	31 Aralık 2022			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	18.048.973	-	-	-
Ortaklar	-	-	-	283.615
Diğer	12.856	-	-	-
Toplam	18.061.829	-	-	283.615

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

İlişkili şirket	30 Eylül 2023		
	Mal ve Hizmet alımları	Hizmet Alımları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	49.500	116.252
Toplam	-	49.500	116.252

İlişkili şirket	30 Eylül 2022		
	Mal ve Hizmet alımları (*)	Ticari Mal Satışları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş. (*)	37.901.683	1.521.492	19.037
Diğer	-	-	11.770
Toplam	37.901.683	1.521.492	30.807

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

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 3.635.514 TL'dir (30 Eylül 2022: 1.552.697 TL).

6. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	-	-
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	55.609.809	204.204.866
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	12.135	11.762
Toplam	55.621.944	204.216.628

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

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5	6.718	6.718
Toplam			6.718

31 Aralık 2022 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5	11.762	11.762
Toplam			11.762

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yatırım Fonları	28.499.999	-
Kur Korumalı Mevduat (*)	45.305.371	30.464.900
Diğer	6.233	21.416
Toplam	73.811.603	30.486.316

(*) 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.

8. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	317.286.795	250.822.684
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar(*)	44.264.362	-
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	673.647	530.914
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	4.064
Toplam	362.224.804	251.357.662

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	108.016.471	74.110.154
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar(*)	48.772.136	-
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	444.539	545.519
Toplam	157.233.146	74.655.673

(*) Şirket 5 Eylül 2023 tarihinde 12. dipnotta belirtilen gayrimenkullerini 90.000.000 TL bedelle sat geri kiralama yöntemiyle Albaraka Türk Katılım Bankasına satmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka Kredileri

30 Eylül 2023 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	425.303.266	%5,06-%29,26	425.303.266
Toplam	425.303.266		425.303.266

31 Aralık 2022 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	324.932.838	%5,06-%29,26	324.932.838
Toplam	324.932.838		324.932.838

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	86.448.225	85.000.694
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	230.838.570	165.821.990
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	108.016.471	74.110.154
Toplam	425.303.266	324.932.838

30 Eylül 2023 itibariyle finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	93.036.498
Toplam		93.036.498

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	12.739.522	-
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	31.524.840	-
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	48.772.136	-
Toplam	93.036.498	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Alıcılar	7.784.496	5.532.448
Alacak Senetleri	42.744.941	48.145.992
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(134.752)	(668.805)
Diğer Alacaklar	41.335	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	469.720	807.674
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(469.720)	(807.674)
Ara Toplam	50.436.020	53.009.635
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 5)	12.502	18.061.829
Toplam	50.448.522	71.071.464

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Alacak Senetleri	30.835.160	27.114.771
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(264.776)	(522.058)
Toplam	30.570.384	26.592.713

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Dönem Başı	807.674	687.074
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	(337.954)	120.600
Dönem Sonu	469.720	807.674

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Satıcılar	2.367.176	5.883.542
Borç Senetleri	53.687.970	161.657.872
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(1.124.062)	(1.097.745)
Ara Toplam	54.931.084	166.443.669
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	24.460.407	-
Toplam	79.391.491	166.443.669

(*) Şirket'in "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için vermiş olduğu senetler cari dönemde ödenmiştir ve borç kapatılmıştır. (31 Aralık 2022: 89.750.000 TL'lik senet bulunmaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Borç Senetleri	-	386.718
Toplam	-	386.718

10. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Diğer Çeşitli Alacaklar	1.447	1.447
Toplam	1.447	1.447

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	78.414	373.760
Toplam	78.414	373.760

Diğer Borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	6.709.401	4.410.133
Alınan Depozito ve Teminatlar	450.006	261.579
Taksitlendirilmiş Borçlar	34.968	105.188
Diğer Çeşitli Borçlar	-	2.236
Ara Toplam	7.194.375	4.779.136
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 5)	-	283.615
Toplam	7.194.375	5.062.751

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Taksitlendirilmiş Borçlar	-	14.679
Toplam	-	14.679

11. STOKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ticari Mallar	27.800.337	36.860.467
İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projesi	911.603.741	747.315.796
Toplam	939.404.078	784.176.263

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Proje Halindeki Gayrimenkuller	135.446.950	132.950.000
Toplam	135.446.950	132.950.000

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Verilen Sipariş Avansları	30.262.451	39.646.259
Taşeronlara Verilen Avanslar	8.064.613	150.345.514
Gelecek Aylara Ait Giderler	630.311	4.911.591
Toplam	38.957.375	194.903.364

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Alınan Sipariş Avanslar (*)	453.226.211	716.675.430
Toplam	453.226.211	716.675.430

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır.

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>1 Ocak 2023</u>	<u>Giriş⁽¹⁾</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Transfer</u>	<u>30 Eylül 2023</u>
Arsalar	-	-	-	-	-
Binalar	174.735.341	75.382.885	(20.016.466)	-	230.101.760
Toplam	174.735.341	75.382.885	(20.016.466)	-	230.101.760

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>1 Ocak 2022</u>	<u>Giriş⁽¹⁾</u>	<u>Değerleme Farkı</u>	<u>Transfer⁽²⁾</u>	<u>31 Eylül 2022</u>
Arsalar	117.788.000	-	15.162.000	(132.950.000)	-
Binalar	39.669.044	13.726.466	121.339.831	-	174.735.341
Toplam	157.457.044	13.726.466	136.501.831	(132.950.000)	174.735.341

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

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

<u>Nev'i</u>	<u>Açıklama</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ofis/Dükkan	Central Work	117.908.874	117.908.874
Ofis	Dap Bumerang	3.665.386	3.665.000
Ofis	Dap S Ofis	5.870.000	5.870.000
Ofis	Dap S Ofis	5.420.000	5.420.000
Ofis	Dap S Ofis	5.225.000	5.225.000
Ofis	Dap S Ofis	-	3.020.000
Ofis	Dap S Ofis	-	3.270.000
Ofis	Dap S Ofis	-	3.070.000
Ofis	Dap S Ofis	-	3.170.000
Ofis	Dap Y ofis	-	2.390.267
Ofis	Dap Y ofis	-	2.635.268
Ofis	Dap S Ofis	-	2.460.932
Dükkan(*)	Adım İstanbul	16.630.000	16.630.000
Dükkan(*)	Adım İstanbul	8.000.000	-
Dükkan(*)	Adım İstanbul	7.700.000	-
Dükkan(*)	Adım İstanbul	36.882.500	-
Dükkan(*)	Adım İstanbul	14.450.000	-
Dükkan(*)	Adım İstanbul	8.350.000	-
Toplam		230.101.760	174.735.341

(*) Şirket 5 Eylül 2023 tarihinde 12. dipnotta belirtilen gayrimenkullerini 90.000.000 TL bedelle sat geri kiralama yöntemiyle Albaraka Türk Katılım Bankasına satmıştır.

14.MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlık	1 Ocak 2023	Giriş	Değerleme Farkı	30 Eylül 2023
Binalar	15.588.582	-	-	15.588.582
Demirbaşlar	65.845	271.939	-	337.784
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	1.662.823	574.187	-	2.237.010
Toplam	17.317.250	846.126	-	18.163.376
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	Değerleme Farkı	30 Eylül 2023
Binalar	(84.457)	-	-	(84.457)
Demirbaşlar	(13.712)	(39.210)	-	(52.922)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(635.781)	(549.699)	-	(1.185.480)
Toplam	(733.950)	(588.909)	-	(1.322.859)
Net Tutar	16.583.300			16.840.517

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

14.MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Değerleme Farkı	31 Aralık 2022
Binalar	2.286.918	-	13.301.664	15.588.582
Demirbaşlar	32.880	32.965	-	65.845
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	925.286	-	1.662.823
Toplam	3.057.335	958.251	13.301.664	17.317.250

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Değerleme Farkı	31 Aralık 2022
Binalar	(84.457)	-	-	(84.457)
Demirbaşlar	(685)	(13.027)	-	(13.712)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(212.485)	(423.296)	-	(635.781)
Toplam	(297.627)	(436.323)	-	(733.950)

Net Tutar	2.759.708			16.583.300
------------------	------------------	--	--	-------------------

Grup'un kullanımında olan gayrimenkulü gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu tespit edilerek emsal karşılaştırma yöntemiyle nihai değere karar verilmiştir. Oluşan değerlendirme farkı özkaynaklarda Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabında takip edilmektedir.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait 588.909 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2022:436.323 TL)

15.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	31 Aralık 2022	Giriş	30 Eylül 2023
Haklar	29.938	-	29.938	-	29.938
Toplam	29.938	-	29.938	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	31 Aralık 2022	Giriş	30 Eylül 2023
Haklar	(498)	(1.996)	(2.494)	(1.497)	(3.991)
Toplam	(498)	(1.996)	(2.494)	(1.497)	(3.991)

Net Tutar	29.440		27.444		25.947
------------------	---------------	--	---------------	--	---------------

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait 1.497 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 21) dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2022: 1.996 TL)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İzin Karşılığı	1.443.273	986.901
Toplam	1.443.273	986.901

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı Karşılık	986.901	454.568
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	456.372	532.333
Dönem Sonu Karşılık	1.443.273	986.901

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılıkları	165.000	168.200
Toplam	165.000	168.200

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı Karşılık	168.200	168.200
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	(3.200)	-
Dönem Sonu Karşılık	165.000	168.200

Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.566.538	1.349.754
Toplam	1.566.538	1.349.754

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yıllık İskonto Oranı (%)	0,57%	0,57%
Emeklilik Olasılığı (%)	95,59%	95,59%

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2023 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2023 tarihinde geçerli olan 23.490 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: 19.982 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı Karşılık	1.349.754	994.814
Hizmet Maliyeti	246.914	216.495
Faiz Maliyeti	6.650	7.802
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(428.385)	(226.957)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	391.605	357.600
Dönem Sonu Karşılık	1.566.538	1.349.754

Şarta Bağlı Yükümlülükler

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

<u>Verilen ipotekler</u>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
TL Verilen İpotekler	1.171.200.000	671.018.450
Toplam	1.171.200.000	671.018.450

<u>Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.171.200.000	671.018.450
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.171.200.000	671.018.450

Grup'un vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2022 :0'dır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personele Borçlar	1.515.955	903.473
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.056.488	558.995
Toplam	2.572.443	1.462.468

18.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	127.398.273	61.683.104
Personel Avansları	30.712	-
İş Avansları	2.875	26.558
Toplam	127.431.860	61.709.662

19.ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Sermayedarlar				
Ömer Faruk Çelik	66,88%	55.175.260	66,88%	55.175.260
Nuran Çelik	2,29%	1.888.987	2,29%	1.888.987
Ezgi Çelik	0,71%	590.068	0,71%	590.068
Yunus Emre Çelik	0,12%	95.685	0,12%	95.685
Halka Açık Paylar	30,00%	24.750.000	30,00%	24.750.000
Toplam	100,00%	82.500.000	100,00%	82.500.000

Şirket'in sermayesi 82.500.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 82.500.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 82.500.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2022: her biri 1 TL olan 82.500.000 adet hisse).

<u>Paylara İlişkin Primler</u>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	218.295.000	218.295.000
Toplam	218.295.000	218.295.000

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(967.977)	(576.372)
Toplam	(967.977)	(576.372)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazanç

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazançları	10.641.331	10.641.331
Toplam	10.641.331	10.641.331

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

19. ÖZKAYNAKLAR (devamı)**Geçmiş Yıl Kârı/Zararları (-)**

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş Yıllar Kârları / Zararları (-)	148.023.286	28.181.921
Toplam	148.023.286	28.181.921

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	28.181.921	19.213.163
Önceki Dönem Kârı(Zararı)	119.841.365	8.968.758
Toplam	148.023.286	28.181.921

20.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Satış Gelirleri (Net)				
Gayrimenkul Satış Geliri	393.368.718	162.069.153	46.821.315	8.651
Gayrimenkul Kira Geliri	8.482.598	4.694.994	1.220.301	426.089
Diğer Gelirler(*)	75.382.500	75.382.500	12.950.000	7.250.000
Toplam Gelirler	477.233.816	242.146.647	60.991.616	7.684.740
Satıştan İadeler (-)	(5.712)	-	(27.119)	(27.119)
Satış Gelirleri, Net	477.228.104	242.146.647	60.964.497	7.657.621

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Satışların Maliyeti (-)				
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(297.170.462)	(152.741.468)	(36.962.943)	(2.940.726)
Diğer Satışların Maliyeti (*)	(11.531.433)	(11.530.403)	(1.449)	1.174.394
Satışların Maliyeti	(308.701.895)	(164.271.871)	(36.964.392)	(1.766.332)

Brüt Kâr / (Zarar)	168.526.209	77.874.776	24.000.105	5.891.289
---------------------------	--------------------	-------------------	-------------------	------------------

(*) 30 Eylül 2023 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 75.382.500 TL hasılat ve 11.529.887 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

<u>Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Reklam ve Tanıtım Giderleri	9.870.860	7.769.428	2.868.324	857.838
Personel Gideri	-	-	230.585	122.610
Toplam	9.870.860	7.769.428	3.098.909	980.448

<u>Genel Yönetim Giderleri (-)</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Personel Giderleri	13.915.518	5.187.905	6.145.237	2.157.317
Danışmanlık Gideri	1.108.281	353.258	408.229	221.750
Elektrik, Su , Doğalgaz Gideri	756.896	533.885	301.792	114.050
Aidat Giderleri	747.274	211.571	369.613	137.029
Amortisman Giderleri	588.606	210.397	145.393	2.818
Yemek Giderleri	539.954	50.982	313.787	155.776
Sigorta Giderleri	533.817	214.617	155.063	7.193
Bakım Onarım Giderleri	317.674	100.250	301.302	112.996
Vergi, Resim ve Harçlar	266.195	13.702	1.576.658	1.522
Araç Giderleri	265.889	110.582	369.899	92.401
Ulaşım Giderleri	177.915	151.685	35.159	2.063
Kira Giderleri	86.351	20.272	340.455	190.670
İletişim Giderleri	15.916	5.042	20.512	3.626
Mahkeme ve Noter Giderleri	10.146	2.392	95.623	49.923
Diğer	1.071.897	225.524	667.257	540.789
Toplam	20.402.329	7.392.064	11.245.979	3.789.923

Grup'un Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (30 Eylül 2022: Bulunmamaktadır).

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	2.314.925	384.512	4.268.392	1.020.391
Kur Farkı Geliri	408.502	(393.824)	3.064.776	(68.523)
Konusu Kalmayan Karşılıklar	341.154	215.103	-	-
İade Harç Geliri	-	-	1.810.156	-
Diğer Gelirler	1.882.389	263.770	1.456.075	(1.305.465)
Toplam	4.946.970	469.561	10.599.399	(353.597)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-) (devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Sponsorluk Giderleri	4.911.591	-	-	-
Danışmanlık Giderleri	3.127.965	-	4.500.000	1.500.000
Bağış ve Yardımlar	3.056.293	-	1.700.000	974.616
Dava Giderleri	1.561.595	-	-	-
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	1.497.273	(115.163)	1.248.633	(200.865)
Aidat Giderleri	723.986	387.989	488.109	135.353
Komisyon Gideri	688.350	-	-	-
Tazminat Gideri	544.880	85.869	-	-
Sabit Kıymet Satış Zararı	187.500	187.500	448.134	-
Harç Giderleri	147.829	-	341.314	3.895
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (-)	-	-	120.600	-
Diğer Giderler	3.293.762	2.452.527	311.823	81.360
Toplam	19.741.024	2.998.722	9.158.613	2.494.359

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Menkul Kıymet Satış Kârları	23.037.976	2.415.655	1.048.647	425.636
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	6.077.900	6.077.900	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Geliri (*)	-	-	121.829.328	(267.360.000)
Toplam	25.627.518	5.005.197	122.877.975	(266.934.364)

(*) Şirket'in 2022 yılı mali tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak gerçeğe uygun değeri ile raporlanmış olan Beykoz arsası 30 Eylül 2022 tarihli mali tablolarda alış maliyeti ile Stok'lar hesabına geri çekilmiştir. Buna bağlı olarak anılan arsanın 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla oluşmuş olan 282.522.000 TL tutarındaki değer artışı 1 Temmuz - 30 Eylül 2022 döneminde iptal edilmiştir.

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2022: Bulunmamaktadır).

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Kur Farkı Gelirleri	18.108.141	6.041.300	9.310.930	3.217.071
Faiz Gelirleri	3.840.326	1.489.282	975.399	767.998
Toplam	21.948.467	7.530.582	10.286.329	3.985.069

Finansman Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Faiz Giderleri	16.899.771	14.451.008	5.976.886	3.380.869
Kur Farkı Giderleri	1.994.855	1.797.370	2.813.992	665.265
Banka Komisyon Giderleri	766.075	-	448.858	2.068
Toplam	19.660.701	16.248.378	9.239.736	4.048.202

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Karşılığı

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (2022: %23). Kurumlar vergisi ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve aynı ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

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

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

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

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 istisna olacaktır.

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Peşin Ödenen Geçici Vergi ve Fonlar

Toplam

30 Eylül 2023

31 Aralık 2022

19.748

8.468

19.748

8.468

Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı

Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı

Ertelenmiş Vergi Karşılığı

Toplam

30 Eylül 2023

30 Eylül 2022

-

-

(154.527)

(18.465.808)

(154.527)

(18.465.808)

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

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

Gelecek dönemlerde gerçekleşecek uzun vadeli geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25'dir.

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

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklığı olan EYG Ofis ve Konut A. Ş. Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u>	<u>Geçici Farklar</u>		<u>Ertelenen Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)</u>	
	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	2.402.645	2.438.524	600.661	560.861
Şüpheli alacak karşılığı düzeltmesi	40.000	40.000	10.000	9.200
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	225.946	292.875	56.487	67.361
Faiz tahakkuku	64.993	58.366	16.248	13.424
Toplam	2.733.584	2.829.765	683.396	650.846
<u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u>				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	(1.180.467)	(469.741)	(295.117)	(108.040)
Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(15.055.171)	(15.055.171)	(2.842.942)	(2.842.942)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(124.917.286)	(124.917.286)	(23.829.514)	(23.829.514)
Toplam	(141.152.924)	(140.442.198)	(26.967.573)	(26.780.496)
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(138.419.340)	(137.612.433)	(26.284.177)	(26.129.650)
Döneme ait ertelenmiş vergi gideri			(154.527)	(23.665.068)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Dönem Başı	(26.129.650)	(2.596.988)
Cari Dönem Gelir Tablosuna Borç / (Alacak) Kaydı	(154.527)	(20.872.329)
Maddi Duran Varlık Değerleme Kazançları	-	(2.660.333)
Dönem Sonu	(26.284.177)	(26.129.650)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	82.500.000	66.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	154.708.081	116.554.763
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	1,88	1,77

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam Finansal Borçlar	519.457.950	326.013.335
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(55.621.944)	(204.216.628)
Net Borç	463.836.006	121.796.707
Toplam Özkaynak	607.459.091	453.142.615
Borç / Özkaynak Oranı	0,76	0,27

Finansal Risk Faktörleri

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

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

Kredi riski

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

Grup, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

30 Eylül 2023	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	12.502	81.006.404	-	79.861	55.621.944	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	12.502	81.006.404	-	79.861	55.621.944	-
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)	-	469.720	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(469.720)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	18.061.829	79.602.348	-	375.207	204.216.628	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	18.061.829	79.602.348	-	375.207	204.216.628	-
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)	-	807.674	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(807.674)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Likidite Riski

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

30 Eylül 2023	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>4-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	607.498.073	703.191.219	182.539.933	315.999.561	204.651.725
Banka Kredileri	518.339.764	612.878.842	100.444.253	308.942.028	203.492.561
Ticari Borçlar	79.391.491	80.545.559	72.328.862	7.057.533	1.159.164
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.572.443	2.572.443	2.572.443	-	-
Diğer Borçlar	7.194.375	7.194.375	7.194.375	-	-

31 Aralık 2022	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>4-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	498.303.123	541.875.635	259.294.456	179.823.371	102.757.808
Banka Kredileri	324.932.838	367.407.605	86.938.521	177.725.955	102.743.129
Ticari Borçlar	166.830.387	167.928.132	166.134.506	1.793.626	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.462.468	1.462.468	1.462.468	-	-
Diğer Borçlar	5.077.430	5.077.430	4.758.961	303.790	14.679

Piyasa Riski

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Yabancı Para Riski**

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

30 Eylül 2023 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	1.224.012	44.710	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	48.246.355	1.752.771	9.000
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	49.470.367	1.797.481	9.000
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)	49.470.367	1.797.481	9.000
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (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	49.470.367	1.797.481	9.000

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2022 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	7.983.251	426.951	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	4.370.673	206.957	9.402	13.940
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	12.353.924	633.908	9.402	13.940
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)	12.353.924	633.908	9.402	13.940
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.842.501	205.500	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
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	8.511.423	428.408	9.402	13.940

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

30 Eylül 2023

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	4.920.909	(4.920.909)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	4.920.909	(4.920.909)
4 -Avro net varlık/yükümlülük	26.127	(26.127)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	26.127	(26.127)
Toplam (3+6)	4.947.036	(4.947.036)

31 Aralık 2022

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	801.050	(801.050)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	801.050	(801.050)
4 - Avro net varlık/yükümlülük	18.742	(18.742)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	18.742	(18.742)
7 -GBP net varlık/yükümlülük	31.350	(31.350)
8 -GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 -GBP net etki (7+8)	31.350	(31.350)
Toplam (3+6+9)	851.142	(851.142)

Faiz oranı riski

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 6)	12.135	11.762
Finansal Borçlar (Not 8)	519.457.950	326.013.335

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

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

	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
30 Eylül 2023				
Finansal Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	55.621.944	-	55.621.944	6
Ticari Alacaklar	81.018.906	-	81.018.906	5,9
Finansal Yükümlülükler				
Finansal Borçlar	-	519.457.950	519.457.950	8
Ticari Borçlar	-	79.391.491	79.391.491	5,9
31 Aralık 2022				
Finansal Varlıklar				
Nakit ve Nakit Benzerleri	204.216.628	-	204.216.628	6
Ticari Alacaklar	97.664.177	-	97.664.177	5,9
Finansal Yükümlülükler				
Finansal Borçlar	-	326.013.335	326.013.335	8
Ticari Borçlar	-	166.830.387	166.830.387	5,9

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Eylül 2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	12.135	12.135	-	-
Finansal Yükümlükler	519.457.950	519.457.950	-	-

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	11.762	11.762	-	-
Finansal Yükümlükler	326.013.335	326.013.335	-	-

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

Grup'un finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket sermaye artışı için 5.10.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli izin başvurusunda bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu başvuru süreci devam etmektedir. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).