

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla

“EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.”)

30 EYLÜL 2024 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. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	29
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	30
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30
7. FİNANSAL BORÇLAR	31
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	32
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	33
10. STOKLAR.....	34
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	34
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	35
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	36
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	37
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	39
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	39
18. ÖZKAYNAKLAR	40
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	41
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	41
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-).....	42
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	42
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	42
24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	43
25. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	45
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	45
27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	52
28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 ve 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		1.833.564.791	1.971.984.033
Nakit ve nakit benzerleri	5	63.514.659	32.510.294
Finansal yatırımlar	6	26.570.286	65.979.011
Ticari alacaklar		49.628.942	77.125.473
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	236.232	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	49.392.710	77.125.473
Diğer alacaklar		1.705.799	56.932.095
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.705.799	56.932.095
Stoklar	10	1.612.403.495	1.650.816.321
Peşin ödenmiş giderler		28.738.754	26.728.488
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	28.738.754	26.728.488
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	78.180	26.838
Diğer dönen varlıklar	17	50.924.676	61.865.513
Duran varlıklar		841.984.222	859.104.138
Ticari alacaklar		10.586.434	33.384.467
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	10.586.434	33.384.467
Diğer alacaklar		45.764	394.935
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	45.764	394.935
Uzun vadeli stoklar	10	322.277.521	317.872.061
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	464.066.402	462.466.531
Maddi duran varlıklar	13	44.703.643	44.561.829
Maddi olmayan duran varlıklar	14	304.458	382.282
Peşin ödenmiş giderler	11	-	42.033
Toplam varlıklar		2.675.549.013	2.831.088.171

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 ve 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR	Not		
Kısa vadeli yükümlülükler		516.379.879	855.038.532
Kısa vadeli borçlanmalar	7	453.342.554	604.996.391
Ticari borçlar		4.056.554	86.507.752
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	984.395	29.399.223
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	3.072.159	57.108.529
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	3.583.605	3.270.021
Diğer borçlar		27.130.133	3.598.982
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	23.852.830	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	3.277.303	3.598.982
Ertelenmiş gelirler		25.872.828	153.259.613
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	25.872.828	153.259.613
Kısa vadeli karşılıklar		2.394.205	3.405.773
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.226.005	3.177.256
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	228.517
Uzun vadeli yükümlülükler		391.381.439	207.817.622
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	365.761.348	182.892.371
Uzun vadeli karşılıklar		1.410.474	1.523.936
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.410.474	1.523.936
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	24.209.617	23.401.315
Özkaynaklar		1.767.787.695	1.768.232.017
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.767.787.695	1.768.232.017
Ödenmiş sermaye	18	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	18	298.801.419	298.801.419
Paylara İlişkin Primler	18	318.977.571	318.977.571
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	10.791.254	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		16.338.465	16.547.850
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	17.177.810	17.177.810
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	18	(839.345)	(629.960)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	899.354.593	604.444.300
Net dönem kârı/zararı (-)		23.524.393	329.460.877
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Toplam kaynaklar		2.675.549.013	2.831.088.171

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 ve 30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2024	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Temmuz – 30 Eylül 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2023	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Temmuz – 30 Eylül 2023
Hâsılat	19	198.423.799	45.034.219	1.002.270.845	489.352.489
Satışların maliyeti (-)	19	(182.126.137)	(63.060.164)	(825.620.820)	(547.009.861)
		-	-	-	-
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		16.297.662	(18.025.945)	176.650.025	(57.657.372)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(45.623.388)	(15.725.391)	(35.517.077)	(9.829.138)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(10.655.147)	(5.256.654)	(14.745.584)	(10.576.503)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.550.996	411.315	14.452.461	6.010.541
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(7.188.412)	(568.194)	(35.913.626)	(3.062.516)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(45.618.289)	(39.164.869)	104.926.199	(75.114.988)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	2.065.417	5.641	51.706.625	12.735.097
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	-	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(43.552.872)	(39.159.228)	156.632.824	(62.379.891)
Finansman gelirleri	23	10.623.970	3.378.961	34.263.177	7.164.279
Finansman Giderleri (-)	23	(229.838.635)	(76.281.633)	(30.697.841)	(24.162.828)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		287.100.232	129.627.429	252.533.700	482.485.399
Vergi öncesi kâr/zarar		24.332.695	17.565.529	412.731.860	403.106.959
Vergi gelir / gideri (-)		(808.302)	(3.616.164)	(12.018.325)	(12.328.287)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	24	-	-	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24	(808.302)	(3.616.164)	(12.018.325)	(12.328.287)
Dönem kârı / zararı		23.524.393	13.949.365	400.713.535	390.778.672
Dönem kârının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		23.524.393	13.949.365	400.713.535	390.778.672
Pay başına kazanç (zarar)	25	0,12	0,07	4,86	4,77
Dönem kârı / zararı		23.524.393	13.949.365	400.713.535	390.778.672
Diğer kapsamlı gelir tablosu					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	15	(209.385)	318.863	1.219.518	68.940
Diğer kapsamlı gelir / gider		(209.385)	318.863	1.219.518	68.940
Toplam kapsamlı gelir		23.315.008	14.268.228	401.933.053	390.847.612
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		23.315.008	14.268.228	401.933.053	390.847.612
Toplam kapsamlı gelir (gider)		23.315.008	14.268.228	401.933.053	390.847.612

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2024 ve 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

						Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Birikmiş kârlar				
Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farklar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı / zararı (-)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
1 Ocak 2023 bakiyesi	18	82.500.000	246.601.514	-	488.677.476	21.286.770	(800.527)	173.586.933	430.857.367	1.442.709.533	-	1.442.709.533
Transferler		-	-	-	-	-	-	430.857.367	(430.857.367)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	1.219.518	-	400.713.535	401.933.053	-	401.933.053
30 Eylül 2023 bakiyesi	18	82.500.000	246.601.514	-	488.677.476	21.286.770	418.991	604.444.300	400.713.535	1.844.642.586	-	1.844.642.586
1 Ocak 2024 bakiyesi	18	200.000.000	298.801.419	-	318.977.571	17.177.810	(629.960)	604.444.300	329.460.877	1.768.232.017	-	1.768.232.017
Transferler		-	-	10.791.254	-	-	-	318.669.623	(329.460.877)	-	-	-
Kâr dağıtımı		-	-	-	-	-	-	(23.759.330)	-	(23.759.330)	-	(23.759.330)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(209.385)	-	23.524.393	23.315.008	-	23.315.008
30 Eylül 2024 bakiyesi	18	200.000.000	298.801.419	10.791.254	318.977.571	17.177.810	(839.345)	899.354.593	23.524.393	1.767.787.695	-	1.767.787.695

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 EYLÜL 2024 ve 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		25.240.193	(417.670.949)
Dönem kârı (zararı)		23.524.393	400.713.535
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(170.617.174)	(61.674.400)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	2.605.000	1.008.463
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(176.098.346)	-
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	861.108	-
Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	10	(176.959.454)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.334.414)	354.817
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	(1.274.097)	484.866
Diğer karşılıklar		(60.317)	(130.049)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.402.284	1.044.360
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	118.342	239.058
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	21	2.881.436	324.651
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	21	402.506	480.651
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	(67.801.071)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	-	(67.801.071)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	808.302	3.719.031
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		172.384.316	(756.699.540)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	39.408.725	(42.016.472)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		49.030.950	97.121.311
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	4	(236.232)	40.414.724
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	8	49.267.182	56.706.587
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		55.575.467	720.641
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	55.575.467	720.641
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	210.966.818	191.183.735
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(1.968.233)	378.116.241
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(85.332.634)	(255.193.931)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	(28.414.828)	36.540.177
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	8	(56.917.806)	(291.734.108)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	313.584	568.948
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		23.531.151	(670.161)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	4	23.852.830	(634.904)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	9	(321.679)	(35.257)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(127.386.785)	(1.074.360.763)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.245.273	(52.169.089)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	17	8.245.273	(52.220.172)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	17	-	51.083
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		25.291.535	(417.660.405)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	(51.342)	(10.544)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.954.799)	(2.335.996)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(354.928)	(2.335.996)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(1.599.871)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		7.718.971	45.936.298
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar	7	(812.463)	(1.188.247)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	32.290.764	47.124.545
Ödenen Temettüleri		(23.759.330)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	31.004.365	(374.070.647)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	32.510.294	457.161.488
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		63.514.659	83.090.841

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

Grup'un 30 Eylül 2024 itibarıyla ortalama personel sayısı 28 'dir (31 Aralık 2023: 26).

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

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2024	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	50	50

Konsolide finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 11 Kasım 2024 tarihinde onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar****2.1.1 Konsolide Finansal tabloların hazırlanma esasları**

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL'nin yüksek Enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000	343%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860	268%
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385	254%

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar, finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borçlar, borçlanmalar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özkaynak kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" Standartlarına ilişkin hükümler uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Konsolide bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin konsolide gelir tablosuna etkisi olanlar dışında, konsolide gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının konsolide finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir. Parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

2.1.2. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

a) Yeni ve Güncellenmiş Standartlar ve Yorumlar:

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanittir.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 01 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği**; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durum ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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 2024 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklıktaki EYG Yapı'nın doğrudan oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıda gösterilmiştir.

Bağlı Ortak	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Doğrudan Ortaklık	Etkin Ortaklık	Doğrudan Ortaklık	Etkin Ortaklık
	Oranı (%)	Oranı (%)	Oranı (%)	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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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 müşterilerle 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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: Hâsılâtın 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 hâsılâtı muhasebeleştirir.

Grup tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanılması 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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:

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

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

b) İzin hakları

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

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 esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 41.828 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 23.489 TL). Dipnot 15'de açıklandığı üzere, Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

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 câri 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.

Câri 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 amortismana tabi tutulurlar. Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dâhil edilmediği sürece, genellikle kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

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

Açıklama

Binalar

Taşıtlar

Demirbaşlar

Faydalı Ömür

5-25 yıl

5 yıl

4 yıl

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 değer artış yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

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

Diğer maddi olmayan duran varlıklar
Haklar ve yazılımlar

Faydalı Ömür

3-15 yıl
3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 sağlanamayacağının 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 12).

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

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

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakileri dikkate alır:

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

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr /zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

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

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

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

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

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

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

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığına 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

BKZ'lerin ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Değer düşüklüğünün sunumu

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

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

Kayıttan düşme

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

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

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

a) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

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

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

Karşılıklar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

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

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreletme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 25)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

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

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar 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 aktif gelecekteki yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktif indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2024 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili şirket</u>	30 Eylül 2024			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	236.232	-	984.395	-
Ortaklar (*)	-	-		23.852.830
Toplam	236.232	-	984.395	23.852.830

(*) İlgili bakiye kâr payından oluşmaktadır.

<u>İlişkili şirket</u>	31 Aralık 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	29.399.223	-
Toplam	-	-	29.399.223	-

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İlişkili şirket</u>	30 Eylül 2024		
	Mal ve Hizmet alımları	Hizmet Alımları	Hizmet satışları- Kira
	-	-	204.018
	-	-	204.018
<u>İlişkili şirket</u>	30 Eylül 2023		
	Mal ve Hizmet alımları	Ticari Mal Satışları	Hizmet satışları- Kira
	73.946	-	173.663
	73.946	-	173.663

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar**

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 5.452.870 TL'dir (30 Eylül 2023: 4.939.222 TL'dir).

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	53.168.007	32.465.643
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	10.346.652	44.651
Toplam	63.514.659	32.510.294

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

30 Eylül 2024 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5-%42	10.346.652	10.346.652
Toplam			10.346.652

31 Aralık 2023 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5	37.816	44.651
Toplam			44.651

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kur Korumalı Mevduat (*)	26.517.612	65.969.165
Diğer	52.674	9.846
Toplam	26.570.286	65.979.011

(*) 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

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.

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	400.314.898	543.869.051
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	52.668.680	60.170.832
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	358.976	956.508
Toplam	453.342.554	604.996.391

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	338.949.219	122.192.898
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	26.801.365	60.210.618
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	10.764	488.855
Toplam	365.761.348	182.892.371

Banka Kredileri

30 Eylül 2024 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	490.221.588	%8,15-%32,9	490.221.588
USD	7.306.909	%8,23-%9,58	249.042.529
Toplam			739.264.117

31 Aralık 2023 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	666.061.949	%1,33-%51,55	666.061.949
Toplam			666.061.949

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	111.776.506	95.586.989
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	288.538.392	448.282.062
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	338.949.219	122.192.898
Toplam	739.264.117	666.061.949

30 Eylül 2024 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	79.470.045
Toplam		79.470.045

31 Aralık 2023 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	120.381.450
Toplam		120.381.450

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	-	17.320.317
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	52.668.680	42.850.515
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	26.801.365	60.210.618
Toplam	79.470.045	120.381.450

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR**Ticari Alacaklar**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alicılar	16.471.504	26.158.142
Alacak Senetleri	33.042.366	51.305.053
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(121.160)	(337.722)
Şüpheli Ticari Alacaklar	469.720	638.163
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(469.720)	(638.163)
Ara Toplam	49.392.710	77.125.473
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	236.232	-
Toplam	49.628.942	77.125.473

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)**Uzun Vadeli Ticari Alacaklar**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alacak Senetleri	10.642.709	33.626.686
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(56.275)	(242.219)
Toplam	10.586.434	33.384.467

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı	638.163	638.163
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	-	216.319
Parasal kazanç/kayıp	(168.443)	(216.319)
Dönem Sonu	469.720	638.163

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Satıcılar	2.890.499	7.971.563
Borç Senetleri	-	51.687.317
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	-	(2.881.436)
Diğer Ticari Borçlar	181.660	331.085
Ara Toplam	3.072.159	57.108.529
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	984.395	29.399.223
Toplam	4.056.554	86.507.752

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR**Diğer Alacaklar**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	1.705.799	56.932.095
Personelden Alacaklar	-	-
Toplam	1.705.799	56.932.095

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen Depozito ve Teminatlar	45.764	394.935
Toplam	45.764	394.935

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR (devamı)**Diğer Borçlar**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.848.888	2.984.733
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.250.007	611.380
Diğer Çeşitli Borçlar	178.408	2.869
Ara Toplam	3.277.303	3.598.982
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 4)	23.852.830	-
Toplam	27.130.133	3.598.982

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

10.STOKLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>30 Eylül 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Ticari Mallar	102.539.676	101.744.687
İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projesi	1.660.552.688	1.876.719.957
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(150.688.869)	(327.648.323)
Toplam	1.612.403.495	1.650.816.321

Uzun Vadeli Stoklar

	<u>30 Eylül 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Proje Halindeki Gayrimenkuller	322.277.521	317.872.061
Toplam	322.277.521	317.872.061

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>30 Eylül 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Verilen Sipariş Avansları	27.607.371	22.429.518
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.131.383	1.499.527
Taşeronlara Verilen Avanslar	-	2.799.443
Toplam	28.738.754	26.728.488

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

	<u>30 Eylül 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Gelecek Yıllara Ait Giderler	-	42.033
Toplam	-	42.033

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	<u>30 Eylül 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Alınan Sipariş Avansları (*)	25.116.161	153.259.613
Gelecek Aylara Ait Gelirler	756.667	-
Toplam	25.872.828	153.259.613

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	Değerleme farkı	30 Eylül 2024
Binalar	462.466.531	1.599.871	-	-	464.066.402
Toplam	462.466.531	1.599.871	-	-	464.066.402

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2023	Giriş	Transfer	Değerleme farkı	31 Aralık 2023
Binalar	391.164.366	113.481.764	(44.809.595)	2.629.996	462.466.531
Toplam	391.164.366	113.481.764	(44.809.595)	2.629.996	462.466.531

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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ofis	Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45	9.843.082	9.843.082
Dükkan	Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkan	37.939.000	37.939.000
Dükkan	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkan	17.940.358	17.940.358
Dükkan	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkan	17.940.358	17.940.358
Dükkan	Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10)	69.146.120	69.146.120
Dükkan	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkan	24.420.896	24.420.896
Dükkan	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkan	20.081.086	20.081.086
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 12	14.897.086	14.897.086
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 13	13.749.066	13.749.066
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 14	13.259.969	13.259.969
Ofis/Dükkan	C.Work Merkez Yönetim Binası	224.849.381	223.249.510
Toplam		464.066.402	462.466.531

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlık	1 Ocak 2024	Giriş	Yeniden hesaplama	30 Eylül 2024
Binalar	29.355.624	208.407	-	29.564.031
Taşıtlar	13.412.855	-	-	13.412.855
Demirbaşlar	731.835	146.521	-	878.356
Özel maliyet	15.284	-	-	15.284
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	5.092.120	-	3.771.936	8.864.056
Toplam	48.607.718	354.928	3.771.936	52.734.582
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Yeniden hesaplama	30 Eylül 2024
Binalar	-	6.844	-	6.844
Taşıtlar	670.643	2.011.929	-	2.682.572
Demirbaşlar	174.252	120.692	-	294.944
Özel maliyet	425	3.821	-	4.246
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	3.200.569	383.889	1.457.875	5.042.333
Toplam	4.045.889	2.527.175	1.457.875	8.030.939
Net Tutar	44.561.829			44.703.643
Maddi duran varlık	1 Ocak 2023	Giriş	Değerleme Farkı	31 Aralık 2023
Binalar	34.707.699	114.467	(5.466.542)	29.355.624
Taşıtlar	-	13.412.855	-	13.412.855
Demirbaşlar	206.069	525.766	-	731.835
Özel maliyet	-	15.284	-	15.284
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	5.092.120	-	-	5.092.120
Toplam	40.005.888	14.068.372	(5.466.542)	48.607.718
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	Değerleme Farkı	31 Aralık 2023
Binalar	-	-	-	-
Taşıtlar	-	670.643	-	670.643
Demirbaşlar	45.166	129.086	-	174.252
Özel maliyet	-	425	-	425
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	1.975.359	1.225.210	-	3.200.569
Toplam	2.020.525	2.025.364	-	4.045.889
Net Tutar	37.985.363			44.561.829

Grup'un kullanımında olan gayrimenkulü gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerleme 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 değerleme farkı özkaynaklarda Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler hesabında takip edilmektedir.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren döneme ait 2.527.175 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2023:2.025.364 TL)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2023	Giriş	31 Aralık 2023	Giriş	30 Eylül 2024
Haklar	129.431	284.118	413.549	-	413.549
Toplam	129.431	284.118	413.549	-	413.549
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	31 Aralık 2023	Giriş	30 Eylül 2024
Haklar	11.325	19.942	31.267	77.824	109.091
Toplam	11.325	19.942	31.267	77.824	109.091
Net Tutar	118.106		382.282		304.458

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren döneme ait 77.824 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2023: 19.942 TL)

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İzin Karşılığı	2.226.005	3.177.256
Toplam	2.226.005	3.177.256

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Karşılık	3.177.256	2.028.366
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	(112.614)	1.897.776
Parasal Kazanç/Kayıp	(838.637)	(748.886)
Dönem Sonu Karşılık	2.226.005	3.177.256

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dava Karşılıkları	168.200	228.517
Toplam	168.200	228.517

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Karşılık	228.517	283.409
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	-	41.176
Parasal Kazanç/Kayıp	(60.317)	(96.068)
Dönem Sonu Karşılık	168.200	228.517

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.410.474	1.523.936
Toplam	1.410.474	1.523.936

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yıllık İskonto Oranı (%)	3,53%	0,57%
Emeklilik Olasılığı (%)	95,76%	95,59%

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 2024 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 2024 tarihinde geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2023:23.490 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Karşılık	1.523.936	2.774.134
Hizmet Maliyeti	287.654	330.987
Faiz Maliyeti	38.214	43.970
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(428.385)	(492.915)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	(125.546)	(144.457)
Parasal Kazanç/Kayıp	114.601	(987.783)
Dönem Sonu Karşılık	1.410.474	1.523.936

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Şarta Bağlı Yükümlülükler**

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

<u>Verilen ipotekler</u>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
TL Verilen İpotekler	2.883.975.000	2.349.867.622
Toplam	2.883.975.000	2.349.867.622

	TL Endekslenmiş Tutarlar	
<u>Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.883.975.000	2.349.867.622
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.883.975.000	2.349.867.622

Grup'un vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2023 :0'dır).

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Personele Borçlar	2.872.973	2.445.555
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	710.632	824.466
Toplam	3.583.605	3.270.021

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	50.869.617	61.865.513
Personel Avansları	38.476	-
İş Avansları	16.583	-
Toplam	50.924.676	61.865.513

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

18.ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	30 Eylül 2024	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	125.199.999	62,60%	133.758.204	66,88%
Nuran Çelik	6.000.000	3,00%	4.579.362	2,29%
Ezgi Çelik	3.000.000	1,50%	1.430.468	0,71%
Yunus Emre Çelik	3.000.000	1,50%	231.965	0,12%
Halka Açık Paylar	62.800.001	31,40%	60.000.001	30,00%
Toplam	200.000.000	100%	200.000.000	100%

Grup'un sermayesi 200.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 200.000.000 TL'dir). Grup sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2023: her biri 1 TL olan 200.000.000 adet hisse).

Grup'un sermaye artışı 9 Ocak 2024 tarihli 1375 sayılı ticaret sicil gazetesi ile ilan edilmiştir. Toplam sermaye artış tutarı 117.500.000 TL'dir. Bu artış ile birlikte Grup'un ödenmiş sermayesi 82.500.000TL'den 200.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının tamamı Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmıştır.

Sermaye Düzeltmesi Farkları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	298.801.419	298.801.419
Toplam	298.801.419	298.801.419
Paylara İlişkin Primler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	318.977.571	318.977.571
Toplam	318.977.571	318.977.571
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal Yedekler	10.791.254	-
Toplam	10.791.254	-

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(839.345)	(629.960)
Toplam	(839.345)	(629.960)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazanç

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazançları	17.177.810	17.177.810
Toplam	17.177.810	17.177.810

Geçmiş Yıl Kârı/Zararları (-)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş Yıllar Kârları / Zararları (-)	899.354.593	604.444.300
Toplam	899.354.593	604.444.300

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri (Net)	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Gayrimenkul Satış Geliri	192.611.283	43.152.829	979.328.554	482.297.107
Gayrimenkul Kira Geliri	5.812.516	1.881.390	22.942.291	7.055.382
Satış Gelirleri, Net	198.423.799	45.034.219	1.002.270.845	489.352.489
Satışların Maliyeti (-)	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(182.126.137)	(63.060.164)	(804.041.917)	(525.430.958)
Diğer	-	-	(21.578.903)	(21.578.903)
Satışların Maliyeti	(182.126.137)	(63.060.164)	(825.620.820)	(547.009.861)
Brüt Kâr / (Zarar)	16.297.662	(18.025.945)	176.650.025	(57.657.372)

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

Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Reklam ve Tanıtım Giderleri	10.655.147	5.256.654	14.745.584	10.576.503
Toplam	10.655.147	5.256.654	14.745.584	10.576.503
Genel Yönetim Giderleri (-)	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Personel Gideri	31.718.152	11.180.956	25.681.403	7.594.488
Danışmanlık Gideri	3.211.746	1.056.765	1.397.907	226.682
Amortisman Giderleri	2.602.412	1.083.916	898.731	149.107
Aidat Giderleri	1.521.760	480.864	1.944.432	255.967
Yemek Giderleri	1.293.860	554.631	103.993	103.993
Kira Giderleri	1.223.020	557.567	1.077.990	181.171
Elektrik, Su, Doğalgaz Gideri	624.356	256.916	502.254	106.755
Bakım Onarım Giderleri	573.624	191.208	453.272	53.034
Araç Giderleri	524.821	194.204	323.929	61.861
Sigorta Giderleri	376.463	-	736.556	216.624
Vergi, Resim ve Harçlar	122.759	32.757	170.598	5.067
Diğer	1.830.415	135.607	2.226.012	874.389
Toplam	45.623.388	15.725.391	35.517.077	9.829.138

Grup'un Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (30 Eylül 2023: Bulunmamaktadır)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	343.609	9.450	4.178.860	207.849
Konusu Kalmayan Karşılıklar	204.888	69.108	509.628	253.260
Kur Farkı Geliri	-	-	1.596.223	-
Diğer Gelirler	1.002.499	332.757	8.167.750	5.549.432
Toplam	1.550.996	411.315	14.452.461	6.010.541

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	2.215.060	(296.687)	2.901.052	(397.560)
Sabit kıymet satış zararı	-	-	364.338	364.338
Aidat Giderleri	605.910	11.190	710.569	710.569
Bağış ve Yardımlar	10.164	-	6.146.608	-
Beyanname Düzeltme(*)	-	-	3.035.419	1.398.174
Danışmanlık Giderleri	-	-	6.902.224	-
Sponsorluk Gideri	-	-	7.337.180	-
Kur Farkı Gideri	-	-	3.277.861	-
Komisyona Gideri	-	-	1.415.140	77.210
Diğer Giderler	4.357.278	853.691	3.823.235	909.785
Toplam	7.188.412	568.194	35.913.626	3.062.516

(*) İlgili bakiye 2021, 2022 ve 2023 yılları itibarıyla tam istisna kapsamına girmediği tespit edilen işlemlerin düzeltme beyannamelerinden oluşmaktadır.

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Menkul Kıymet Satış Geliri	2.065.417	5.641	42.627.154	3.655.626
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	-	-	9.079.471	9.079.471
Toplam	2.065.417	5.641	51.706.625	12.735.097

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler (-)

Bulunmamaktadır. (30 Eylül 2023: Bulunmamaktadır)

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Kur Farkı Gelirleri	2.373.154	552.910	28.207.778	5.610.873
Faiz Gelirleri	8.250.816	2.826.051	6.055.399	1.553.406
Toplam	10.623.970	3.378.961	34.263.177	7.164.279

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) (devamı)

Finansman Giderleri	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024	01 Ocak- 30 Eylül 2023	01 Temmuz- 30 Eylül 2023
Faiz Giderleri	226.589.673	73.852.035	25.890.301	21.350.337
Kur Farkı Giderleri	3.248.962	2.429.598	3.199.514	2.812.491
Banka Komisyon Giderleri	-	-	1.608.026	-
Toplam	229.838.635	76.281.633	30.697.841	24.162.828

24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ**Kurumlar Vergisi Karşılığı**

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (2023: %25). Kurumlar vergisi ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve aynı ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peşin Ödenen Geçici Vergi ve Fonlar	78.180	26.838
Toplam	78.180	26.838

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı**

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı	(808.302)	(12.018.325)
Toplam	(808.302)	(12.018.325)

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

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

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. ve iştiraki EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Varlıkları / (Yükümlülükleri)	
			30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	147.401.571	229.498.147	27.636.947	43.480.279
Şüpheli alacak karşılığı düzeltmesi	40.000	54.344	10.000	13.586
Maddi duran varlık değerleme farkı	(20.829.183)	(28.631.204)	(4.592.463)	(5.220.011)
Diğer düzeltmeler	(34.851.579)	(37.759.514)	(8.712.895)	(9.439.879)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(182.019.364)	(251.369.427)	(37.697.511)	(52.235.290)
Stok değer düşüklüğü karşılığı	(3.414.783)	-	(853.695)	-
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(93.673.338)	(88.207.654)	(24.209.617)	(23.401.315)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			(808.302)	41.148.711
Maddi duran varlık değerleme farkı vergi etkisi			-	1.357.582
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			(808.302)	42.506.293

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	200.000.000	82.500.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	23.524.393	400.713.535
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	0,12	4,86

26. 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 2024	31 Aralık 2023
Toplam Finansal Borçlar	819.103.901	787.888.762
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(63.514.659)	(32.510.294)
Net Borç	755.589.242	755.378.468
Toplam Özkaynak	1.767.787.695	1.768.232.017
Borç / Özkaynak Oranı	0,43	0,43

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**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 bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememe 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2024 Câri Dönem	Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		Diğer
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	236.232	59.979.144	-	1.751.563	63.514.659
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	236.232	59.979.144	-	1.751.563	63.514.659
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 değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Aralık 2023 Önceki Dönem	Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	- 110.509.940	- 57.327.030	32.510.294	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	- 110.509.940	- 57.327.030	32.510.294	-
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)	- 638.163	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	- (638.163)	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

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 2024	Defter Değeri	<u>Sözleşme</u>	<u>3 aydan kısa</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
		<u>uyarınca nakit</u> <u>çıkışlar toplamı</u> <u>(=I+II+III)</u>	<u>(I)</u>	<u>(II)</u>	<u>(III)</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	853.504.454	1.123.323.425	149.228.538	428.465.788	545.629.099
Banka Kredileri & Leasing	818.734.162	1.088.553.133	115.442.641	427.481.393	545.629.099
Ticari Borçlar	4.056.554	4.056.554	3.072.159	984.395	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.583.605	3.583.605	3.583.605	-	-
Diğer Borçlar	27.130.133	27.130.133	27.130.133	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Aralık 2023	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme</u> <u>uyarınca nakit</u> <u>çıkışlar</u> <u>toplamı</u> <u>(=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa</u> <u>(I)</u>	<u>4-12 ay arası</u> <u>(II)</u>	<u>1-5 yıl arası</u> <u>(III)</u>
Türev Olmayan Finansal	879.820.154	1.025.588.186	202.981.878	574.108.460	248.497.848
Yükümlülükler					
Banka Kredileri & Leasing	786.443.399	929.329.995	116.678.249	564.295.933	248.355.813
Ticari Borçlar	86.507.752	89.389.188	79.434.626	9.812.527	142.035
Çalışanlara Sağlanan Faydalar	3.270.021	3.270.021	3.270.021	-	-
Kapsamında Borçlar					
Diğer Borçlar	3.598.982	3.598.982	3.598.982	-	-

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

30 Eylül 2024 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	5.494.388	161.173	2.000
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	76.036	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	5.570.424	161.173	2.000
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)	5.570.424	161.173	2.000
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	58.227.527	1.708.053	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	58.227.527	1.708.053	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	189.656.954	5.563.419	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	189.656.954	5.563.419	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	247.884.481	7.271.472	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(242.314.057)	(7.110.299)	2.000

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Aralık 2023 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Endekslenmiş Rakamlar	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	29.925.425	22.026.608	689.876	44.945	6.780
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	29.925.425	22.026.608	689.876	44.945	6.780
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)	29.925.425	22.026.608	689.876	44.945	6.780
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	29.925.425	22.026.608	689.876	44.945	6.780

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

26. 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 2024

	<u>Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(24.239.009)	24.239.009
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(24.239.009)	24.239.009
4 - Avro net varlık/yükümlülük	7.604	(7.604)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	7.604	(7.604)
Toplam (3+6)	(24.231.405)	24.231.405

31 Aralık 2023

	<u>Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.759.148	(2.759.148)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	2.759.148	(2.759.148)
4 - Avro net varlık/yükümlülük	198.906	(198.906)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	198.906	(198.906)
7 -GBP net varlık/yükümlülük	34.489	(34.489)
8 -GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 -GBP net etki (7+8)	34.489	(34.489)
Toplam (3+6+9)	2.992.543	(2.992.543)

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 6)	63.514.659	32.510.294
Finansal Borçlar (Not 7)	819.103.901	787.888.762

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

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

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Defter Değeri	Dipnot
30 Eylül 2024					
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	63.514.659	-	-	63.514.659	5
Ticari Alacaklar	60.215.376	-	-	60.215.376	4,8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	819.103.901	819.103.901	7
Ticari Borçlar	-	-	4.056.554	4.056.554	4,8
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)		Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Defter Değeri	Dipnot
31 Aralık 2023					
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	32.510.294	-	-	32.510.294	5
Ticari Alacaklar	110.509.940	-	-	110.509.940	4,8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	787.888.762	787.888.762	787.888.762	7
Ticari Borçlar	-	86.507.752	86.507.752	86.507.752	4,8

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. 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 endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

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

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

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Eylül 2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	26.517.612	26.517.612	-	-
Finansal Yükümlülükler	819.103.901	819.103.901	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	65.969.165	65.969.165	-	-
Finansal Yükümlülükler	787.888.762	787.888.762	-	-

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 2023: Bulunmamaktadır).

28.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).