

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla
“EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.”)

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
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	6-52
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	27
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	29
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	29
7. FİNANSAL BORÇLAR	30
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	32
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	33
10. STOKLAR.....	33
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	34
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	34
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR	35
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	36
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	36
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	39
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	39
18. ÖZKAYNAKLAR	39
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	40
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	41
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)	41
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	42
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	42
24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	43
25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ	44
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	44
27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	50
28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51
29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR...52	

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2024 ve 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cârî Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		1.495.886.770	1.635.705.138
Nakit ve nakit benzerleri	5	37.783.015	26.864.752
Finansal yatırımlar	6	31.280.204	55.870.986
Ticari alacaklar		26.952.782	64.001.398
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	26.952.782	64.001.398
Diğer alacaklar		17.245.039	62.550.884
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	12.051.108	14.333.626
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	5.193.931	48.217.258
Stoklar	10	1.306.105.883	1.352.043.095
Peşin ödenmiş giderler		30.283.894	22.637.045
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	30.283.894	22.637.045
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	15.941	22.701
Diğer dönen varlıklar	17	46.220.012	51.714.277
Duran varlıklar		573.966.069	579.229.792
Finansal yatırımlar	6	101.226.107	101.226.107
Ticari alacaklar		21.476.193	28.174.757
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	21.476.193	28.174.757
Diğer alacaklar		17.924	333.713
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	17.924	333.713
Uzun vadeli stoklar	10	269.719.545	269.214.039
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	167.107.686	167.107.686
Maddi duran varlıklar	13	14.080.244	12.849.725
Maddi olmayan duran varlıklar	14	301.794	323.765
Peşin ödenmiş giderler	11	36.576	-
Toplam varlıklar		2.069.852.839	2.214.934.930

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2024 ve 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cârî Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		563.677.259	717.716.879
Kısa vadeli borçlanmalar	7	502.562.835	506.971.739
Ticari borçlar		36.690.058	73.207.615
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	17.284.704	24.898.959
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	19.405.354	48.308.656
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	2.496.761	2.769.465
Diğer borçlar		1.837.530	2.793.505
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	1.837.530	2.793.505
Ertelenmiş gelirler		17.841.127	129.090.118
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	17.841.127	129.090.118
Kısa vadeli karşılıklar		2.248.948	2.884.437
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.080.748	2.690.900
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	193.537
Uzun vadeli yükümlülükler		155.739.113	155.025.376
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	153.528.803	153.267.726
Uzun vadeli karşılıklar		1.669.972	1.290.661
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.669.972	1.290.661
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	540.338	466.989
Özkaynaklar		1.350.436.467	1.342.192.675
Ödenmiş sermaye	18	200.000.000	200.000.000
Paylara ilişkin Primler	18	270.150.324	270.150.324
Sermaye düzeltmesi farkları	18	222.447.775	222.447.775
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(1.061.777)	(533.529)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(1.061.777)	(533.529)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	650.128.105	390.384.069
Net dönem kârı/zararı (-)		8.772.040	259.744.036
Toplam kaynaklar		2.069.852.839	2.214.934.930

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2024 ve 31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2024	Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Mart 2023
Hâsılat	19	81.827.974	200.628.351
Satışların maliyeti (-)	19	(24.090.524)	(72.073.515)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		57.737.450	128.554.836
Genel yönetim giderleri (-)	20	(13.624.488)	(10.129.794)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(2.215.066)	(1.844.770)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.284.572	5.760.781
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(3.614.183)	(17.196.783)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		39.568.285	105.144.270
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.428.035	4.332.530
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		40.996.320	109.476.800
Finansman gelirleri	23	4.987.912	2.069.135
Finansman giderleri (-)	23	(3.054.132)	(2.905.145)
Net Parasal Pozisyon Kazançları(Kayıpları)		(34.084.711)	77.393.166
Vergi öncesi kâr/zarar		8.845.389	186.033.956
Vergi gelir / gideri (-)		(73.349)	11.241.863
-Dönem vergi gelir / gideri (-)		-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)		(73.349)	11.241.863
Dönem kârı / zararı		8.772.040	197.275.819
Pay başına kazanç (zarar)	25	0,04	2,39
Dönem kârı / zararı		8.772.040	197.275.819
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	15	(528.248)	1.150.578
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi		-	-
Diğer kapsamlı gelir / gider		(528.248)	1.150.578
Toplam kapsamlı gelir		8.243.792	198.426.397

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

31 MART 2024 ve 31 MART 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş kârlar		Toplam	
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı /Zararı (-)		
1 Ocak 2023 bakiyesi	18	82.500.000	196.224.553	413.873.547	(677.987)	173.517.315	216.866.754	1.082.304.182
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	216.866.754	(216.866.754)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	1.150.578	-	197.275.815	-	198.426.393
31 Mart 2023 bakiyesi	18	82.500.000	196.224.553	413.873.547	472.591	390.384.069	197.275.815	1.280.730.575
1 Ocak 2024 bakiyesi	18	200.000.000	222.447.775	270.150.324	(533.529)	390.384.069	259.744.036	1.342.192.675
Sermaye artırımını		-	-	-	-	-	-	-
Transfer		-	-	-	259.744.036	(259.744.036)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(528.248)	-	8.772.040	-	8.243.792
31 Mart 2024 bakiyesi	18	200.000.000	222.447.775	270.150.324	(1.061.777)	650.128.105	8.772.040	1.350.436.467

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 MART 2024 ve 31 MART 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 1 Ocak 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 31 Mart 2023
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		14.964.966	(311.260.552)
Dönem kârı (zararı)		8.772.040	197.275.819
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(23.125.817)	1.731.921
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	764.231	264.789
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(25.163.736)	(766.891)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	8	64.731	(731.403)
<i>Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	10	(25.203.130)	-
<i>Diğer Değer Düşüklüğü</i>		(25.337)	(35.488)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(759.089)	851.838
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	16	(759.089)	851.838
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.026.017	1.380.409
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	23	46.191	117.537
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	8	1.893.424	597.788
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	8	86.402	665.084
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	6.760	1.776
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		29.245.394	(510.268.292)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	24.590.782	(88.182.343)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		43.596.047	(7.474.996)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	4	-	32.518.668
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	8	43.596.047	(39.993.664)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		45.621.634	5.465.578
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	4	2.282.518	5.285.886
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	9	43.339.116	179.692
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	70.634.836	(315.853.483)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(7.683.425)	175.014.553
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(38.410.981)	(231.462.871)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	4	(7.614.255)	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	8	(30.796.726)	(231.462.871)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	(272.704)	887.745
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(955.975)	(1.911.709)
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	4	-	(131.758)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	9	(955.975)	(1.779.951)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(111.248.991)	(27.004.238)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.374.171	(19.746.528)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	17	3.374.171	(19.774.346)
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>		-	27.818
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		14.891.617	(311.260.552)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	73.349	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(12.941)	621.941
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	-	621.941
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(12.941)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(4.033.762)	(36.595.252)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	(3.751.273)	(36.367.215)
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	7	(282.489)	(228.037)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	10.918.263	(347.233.863)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	26.864.752	386.503.174
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		37.783.015	39.269.311

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

Şirket'in 31 Mart 2024 itibarıyla ortalama personel sayısı 28'dir (31 Aralık 2023: 26).

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Mart 2024	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	133.758.204	66,88%	133.758.204	66,88%
Nuran Çelik	4.579.362	2,29%	4.579.362	2,29%
Ezgi Çelik	1.430.468	0,72%	1.430.468	0,72%
Yunus Emre Çelik	231.965	0,12%	231.965	0,12%
Halka Açık Paylar	60.000.001	30,00%	60.000.001	30,00%
Toplam	200.000.000	100%	200.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 200.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 200.000.000 TL'dir). Şirket 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).

Şirketin 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 Şirket'in ödenmiş sermayesi 82.500.000TL'den 200.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının tamamı Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmıştır.

Müşterek Faaliyetler

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

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

EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	31 Mart 2024	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	50	50

Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 31 Mart 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, 21 Haziran 2024 tarihinde onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Bu finansal tablolar 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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 Mart 2024 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.

Şirket, 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. Şirket bu nedenle, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarını da 31 Mart 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.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, 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:

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2024	2.139,47	1,000	211%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,151	268%
31 Mart 2023	1.269,75	1,685	152%

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem 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 olmayan bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir. Parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

TFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme

TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelemiş Vergi

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler

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

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

Önemli finansman bileşeni

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

Değişken bedel

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

Sözleşme değişiklikleri

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

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

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

b) Ertelenmiş gelirler

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

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

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

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

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

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

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

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi uygulanarak 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 yükümlülükleri ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zimni 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.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) İzin hakları

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

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 35.058 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 23.489 TL). Dipnot 15’te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

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.

i. 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

ii. 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 Şirket'deki 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.

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

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

Stoklar

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

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

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

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) Amortisman

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

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

Açıklama	Faydalı Ömür
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4 yıl

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) İtfa payları

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

Şirket, ticari alacaklarını oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket 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 bireysel finansal tablolara alınırken, bir finansal araç belirtilen şekilde sınıflandırılır; itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar, GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler- özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülenler.

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

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

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

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

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler dikkate alır:

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

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını 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.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

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

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

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

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

BKZ'ların ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün sunumu

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

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

Kayıttan düşme

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

a) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

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

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

Karşılıklar

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

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

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

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

- a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti hâlinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Mart 2024 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili şirket	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	17.284.704	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	12.051.108	-	-
Toplam	-	12.051.108	17.284.704	-

	31 Aralık 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili Şirket	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	24.898.959	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	14.333.626	-	-
Toplam	-	14.333.626	24.898.959	-

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2024		
	Mal ve hizmet alımları	Mal satışları	Hizmet satışları
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	145.808	-	-
Toplam	145.808	-	-

	31 Aralık 2023		
	Mal ve hizmet alımları	Mal satışları	Hizmet satışları
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	83.405	-	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	151.646	-	-
Toplam	235.051	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 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:

31 Mart 2024 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 1.640.244 TL'dir (31 Mart 2023: 1.588.158 TL'dir).

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

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

	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	1.133.891	26.856.929
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	36.649.124	7.823
Diğer Nakit ve Nakit Benzerleri	-	-
Toplam	37.783.015	26.864.752

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

31 Mart 2024 itibarıyla;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Döviz Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
TL	%5-%21,62	36.649.124	36.649.124
Toplam			36.649.124

31 Aralık 2023 itibarıyla;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Döviz Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
TL	%5	7.823	7.823
Toplam			7.823

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Kur Korumalı Mevduat(*)	23.147.258	55.870.986
Diğer	8.132.946	-
Toplam	31.280.204	55.870.986

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri(*)	101.226.107	101.226.107
Toplam	101.226.107	101.226.107

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

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Banka kredileri	457.561.976	455.201.419
Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar (*)	44.254.714	50.960.228
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	643.687	810.092
Diğer Finansal Yükümlülükler	102.458	-
Toplam	502.562.835	506.971.739

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Banka kredileri	113.980.632	101.859.778
Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	39.364.296	50.993.924
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	183.875	414.024
Toplam	153.528.803	153.267.726

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka Kredileri

31 Mart 2024 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%5,06-%29,26	571.542.608
Toplam		571.542.608

31 Aralık 2023 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%1,33-%51,55	557.061.197
Toplam		557.061.197

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	155.748.971	79.525.287
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	301.813.005	375.676.132
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	113.980.632	101.859.778
Toplam	571.542.608	557.061.197

31 Mart 2024 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	83.619.010
Toplam		83.619.010

31 Aralık 2023 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	101.954.152
Toplam		101.954.152

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	12.739.971	14.669.023
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	31.514.743	36.291.205
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	39.364.296	50.993.924
Toplam	83.619.010	101.954.152

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Alıcılar	155.386	21.691.732
Alacak Senetleri	26.861.469	42.444.351
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(98.725)	(134.685)
Şüpheli Ticari Alacaklar	34.652	-
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	429.720	494.451
Diğer Ticari Alacaklar	(429.720)	(494.451)
Toplam	26.952.782	64.001.398

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Alacak Senetleri	21.580.697	28.329.703
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(104.504)	(154.946)
Toplam	21.476.193	28.174.757

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Dönem Başı	494.451	1.455.461
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	(64.731)	(961.010)
Dönem Sonu	429.720	494.451

Ticari Borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Satıcılar	4.247.176	6.693.294
Borç Senetleri	15.523.457	43.775.320
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(546.939)	(2.440.363)
Diğer Ticari Borçlar	181.660	280.405
Ara Toplam	19.405.354	48.308.656
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	17.284.704	24.898.959
Toplam	36.690.058	73.207.615

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	5.193.931	48.217.258
Ara Toplam	5.193.931	48.217.258
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4)	12.051.108	14.333.626
Toplam	17.245.039	62.550.884

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Verilen Depozito ve Teminatlar	17.924	333.713
Toplam	17.924	333.713

Diğer Borçlar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.606.574	2.521.680
Alınan Depozito ve Teminatlar	230.956	265.746
Diğer Çeşitli Borçlar	-	6.079
Toplam	1.837.530	2.793.505

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

10. STOKLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Ticari Mallar	40.094.409	40.094.409
İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projesi	1.518.302.151	1.589.442.493
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(252.290.677)	(277.493.807)
Toplam	1.306.105.883	1.352.043.095

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Proje Halindeki Gayrimenkuller	269.719.545	269.214.039
Toplam	269.719.545	269.214.039

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen Sipariş Avansları	28.935.860	18.996.137
Taşeronlara Verilen Avanslar	-	2.370.920
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.348.034	1.269.988
Toplam	30.283.894	22.637.045

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Yıllara Ait Giderler	36.576	-
Toplam	36.576	-

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan Sipariş Avanslar	17.841.127	129.090.118
Toplam	17.841.127	129.090.118

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	Giriş	Değerleme Farkı	Çıkış	31 Mart 2024
Binalar	167.107.686	-	-	-	167.107.686
Toplam	167.107.686	-	-	-	167.107.686

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2023	Giriş ⁽¹⁾	Değerleme Farkı	Transfer	31 Aralık 2023
Binalar	76.427.996	95.373.364	33.256.726	(37.950.400)	167.107.686
Toplam	76.427.996	95.373.364	33.256.726	(37.950.400)	167.107.686

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan arsa ve binaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ofis	Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45	8.336.360	8.336.360
Dükkân	Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkan	32.131.517	32.131.517
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkan	15.194.151	15.194.151
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkan	15.194.151	15.194.151
Dükkân	Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10)	58.561.631	58.561.631
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkan	20.682.686	20.682.686
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkan	17.007.190	17.007.190
	Toplam	167.107.686	167.107.686

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2024	Giriş	Yeniden hesaplama	31 Mart 2024
Demirbaşlar	587.805	12.941	-	600.746
Taşıtlar	11.359.695	-	-	11.359.695
Özel Maliyetler	12.945	-	-	12.945
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	4.312.648	-	3.194.550	7.507.198
Toplam	16.273.093	12.941	3.194.550	19.480.584
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Yeniden hesaplama	31 Mart 2024
Demirbaşlar	(144.379)	(31.135)	-	(175.514)
Taşıtlar	(567.984)	(567.985)	-	(1.135.969)
Özel Maliyetler	(360)	(1.079)	-	(1.439)
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	(2.710.645)	(142.061)	(1.234.712)	(4.087.418)
Toplam	(3.423.368)	(742.260)	(1.234.712)	(5.400.340)
Net Tutar	12.849.725			14.080.244

31 Mart 2024 tarihinde sona eren döneme ait 742.260 TL (31 Aralık 2023: 1.712.133 TL) tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Demirbaşlar	174.525	413.280	-	587.805
Taşıtlar	-	11.359.695	-	11.359.695
Özel Maliyetler	-	12.945	-	12.945
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	4.312.648	-	-	4.312.648
Toplam	4.487.173	11.785.920	-	16.273.093

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Demirbaşlar	(38.252)	(106.127)	-	(144.379)
Taşıtlar	-	(567.984)	-	(567.984)
Özel Maliyetler	-	(360)	-	(360)
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	(1.672.983)	(1.037.662)	-	(2.710.645)
Toplam	(1.711.235)	(1.712.133)	-	(3.423.368)

Net Tutar	2.775.938			12.849.725
-----------	-----------	--	--	------------

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlık	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	31 Mart 2024
Haklar	350.246	-	-	350.246
Toplam	350.246	-	-	350.246

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	31 Mart 2024
Haklar	(26.481)	(21.971)	-	(48.452)
Toplam	(26.481)	(21.971)	-	(48.452)

Net Tutar	323.765			301.794
-----------	---------	--	--	---------

31 Mart 2024 tarihinde sona eren döneme ait 21.971 TL (31 Aralık 2023: 16.890 TL) tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

Maliyet	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	109.619	240.627	-	350.246
Toplam	109.619	240.627	-	350.246

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	(9.592)	(16.889)	-	(26.481)
Toplam	(9.592)	(16.889)	-	(26.481)

Net Tutar	100.027			323.765
-----------	---------	--	--	---------

15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dava Karşılıkları	168.200	193.537
Toplam	168.200	193.537

Dava karşılığının, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Karşılık	193.537	318.897
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	-	-
Parasal Kazanç/Kayıp	(25.337)	(125.360)
Dönem Sonu Karşılık	168.200	193.537

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İzin Karşılığı	2.080.748	2.690.900
Toplam	2.080.748	2.690.900

İzin hakları karşılığının, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Karşılık	2.690.900	1.871.102
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	(257.872)	1.555.336
Parasal Kazanç/Kayıp	(352.280)	(735.538)
Dönem Sonu Karşılık	2.080.748	2.690.900

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.669.972	1.290.661
Toplam	1.669.972	1.290.661

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

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yıllık iskonto oranı (%)	3,53%	0,57%
Emeklilik Olasılığı (%)	96,60%	95,59%

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 31 Mart 2024 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2024 tarihinde geçerli olan 35.056 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2023:23.490 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı	1.290.661	2.559.048
Hizmet Maliyeti	134.093	330.986
Faiz Maliyeti	14.912	43.970
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(128.974)	(492.915)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	528.248	(144.458)
Parasal Kazanç/Kayıp	(168.968)	(1.005.970)
Dönem Sonu Toplam Karşılık	1.669.972	1.290.661

Şarta Bağlı Yükümlülükler

<u>Verilen İpotekler</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
TL Verilen İpotekler	1.507.100.000	1.610.430.473
Toplam	1.507.100.000	1.610.430.473

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

	TL Endekslenmiş Rakamlar	
<u>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.507.100.000	1.610.430.473
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.507.100.000	1.610.430.473

Şirket'in vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2023: %0).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	1.818.930	2.071.204
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	677.831	698.261
Toplam	2.496.761	2.769.465

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	45.879.460	51.714.277
Personel avansları	112.636	-
Diğer çeşitli dönen varlıklar	227.916	-
Toplam	46.220.012	51.714.277

18.ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
Ömer Faruk Çelik	133.758.204	66,88%	133.758.204	66,88%
Nuran Çelik	4.579.362	2,29%	4.579.362	2,29%
Ezgi Çelik	1.430.468	0,71%	1.430.468	0,71%
Yunus Emre Çelik	231.965	0,12%	231.965	0,12%
Halka Açık Paylar	60.000.001	30,00%	60.000.001	30,00%
Toplam	200.000.000	100%	200.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 200.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 200.000.000 TL'dir). Şirket 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).

Şirketin 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 Şirket'in ödenmiş sermayesi 82.500.000TL'den 200.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının tamamı Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmıştır.

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	222.447.775	222.447.775
Toplam	222.447.775	222.447.775

<u>Paylara İlişkin Primler</u>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	270.150.324	270.150.324
Toplam	270.150.324	270.150.324

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

18.ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

Sermaye Düzeltmesi Farkları

Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu

Toplam

31 Mart 2024

31 Aralık 2023

(1.061.777)

(533.529)

(1.061.777)

(533.529)

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

Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)

Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)

Toplam

31 Mart 2024

31 Aralık 2023

650.128.105

390.384.069

650.128.105

390.384.069

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri (net)

Gayrimenkul Satış Geliri

Gayrimenkul Kira Geliri

Satış gelirleri, net

**1 Ocak-
31 Mart 2024**

**1 Ocak -
31 Mart 2023**

81.555.962

198.811.189

272.012

1.817.162

81.827.974

200.628.351

Satışların Maliyeti (-)

Gayrimenkul Satış Maliyeti

Satışların maliyeti

Brüt kâr / (zarar)

**1 Ocak-
31 Mart 2024**

**1 Ocak -
31 Mart 2023**

(24.090.524)

(72.073.515)

(24.090.524)

(72.073.515)

57.737.450

128.554.836

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Genel Yönetim Giderleri (-)	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Personel Gideri	9.333.088	6.418.757
Danışmanlık Gideri	1.302.035	554.417
Kira Giderleri	634.768	568.884
Aidat Giderleri	407.260	553.878
Amortisman Giderleri	764.231	252.216
Yemek Giderleri	275.290	471.689
Sigorta Giderleri	161.823	165.078
Bakım Onarım Giderleri	152.192	197.121
Araç Giderleri	130.752	130.316
Elektrik, Su , Doğalgaz Gideri	93.842	227.959
İletişim Giderleri	21.895	9.097
Diğer	347.312	580.382
Toplam	13.624.488	10.129.794

Pazarlama Giderleri (-)	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Reklam ve Tanıtım Giderleri	2.215.066	1.844.770
Toplam	2.215.066	1.844.770

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Mart 2023: Bulunmamaktadır).

21.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	818.375	3.079.853
Konusu Kalmayan Karşılıklar	57.487	569.437
Kur Farkı Geliri	-	1.141.438
Diğer Gelirler	408.710	970.053
Toplam	1.284.572	5.760.781

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	2.490.284	2.988.946
Aidat Gideri	385.970	-
Beyanname Düzeltme Giderleri (*)	-	841.230
Sponsorluk Gideri	-	4.965.483
Bağış ve Yardımlar	-	4.473.389
Danışmanlık Giderleri	-	773.412
Kur Farkı Gideri	-	2.776.104
Diğer Giderler	737.929	378.219
Toplam	3.614.183	17.196.783

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

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler		
Menkul Kıymet Satış Geliri	1.428.035	4.332.530
Toplam	1.428.035	4.332.530

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2023: Bulunmamaktadır).

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Finansman Gelirleri		
Faiz Gelirleri	2.707.141	1.810.331
Kur Farkı Gelirleri	2.280.771	258.804
Toplam	4.987.912	2.069.135

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Finansman Giderleri		
Faiz Giderleri	2.833.896	1.503.570
Kur Farkı Giderleri	220.236	39.696
Banka Komisyon Giderleri	-	1.361.879
Toplam	3.054.132	2.905.145

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	15.941	22.701
Toplam	15.941	22.701

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Câri Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(73.349)	11.241.863
Toplam	(73.349)	11.241.863

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

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

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

	<u>Kümüle Geçici Farklar</u>	<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u> <u>/(Yükümlülükleri)</u>	<u>Kümüle Geçici Farklar</u>	<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u> <u>/(Yükümlülükleri)</u>
	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
<u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u>				
Stok düzeltmesi	(2.355.158)	(3.735.911)	(588.790)	(466.989)
Diğer	193.805	-	48.452	-
<u>Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net</u>	<u>(2.161.353)</u>	<u>(3.735.911)</u>	<u>(540.338)</u>	<u>(466.989)</u>
<u>Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri</u>			<u>(73.349)</u>	<u>(466.989)</u>

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Mart 2023</u>
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	200.000.000	82.500.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	8.772.040	197.275.819
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	0,04	2,39

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Kredi riski

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Toplam Finansal Borçlar	656.091.638	660.239.465
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(37.783.015)	(26.864.752)
Net Borç	618.308.623	633.374.713
Toplam Özkaynak	1.350.436.467	1.342.192.675
Borç/ Özkaynak Oranı	0,46	0,47

Finansal Risk Faktörleri

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

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

Finansal araçları elinde bulundurmamak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Mart 2024	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Diğer Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki	Diğer
Cari Dönem	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	Bankalardaki	Diğer
	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	48.428.975	12.051.108	5.211.855	37.783.015	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	48.428.975	12.051.108	5.211.855	37.783.015	-
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)	-	429.720	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(429.720)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Diğer
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	92.176.155	14.333.626	48.550.971	26.864.752	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	92.176.155	14.333.626	48.550.971	26.864.752	-
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)	-	494.451	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(494.451)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Şirket'in 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. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Mart 2024	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	696.185.967	696.551.245	207.913.797	334.943.067	153.694.381
Banka Kredileri&Leasing	655.161.618	655.161.618	168.488.943	332.978.294	153.694.381
Ticari Borçlar	36.690.058	37.055.336	35.090.563	1.964.773	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.496.761	2.496.761	2.496.761	-	-
Diğer Borçlar	1.837.530	1.837.530	1.837.530	-	-
31 Aralık 2023	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	737.785.934	860.224.548	169.876.027	481.827.544	208.520.977
Banka Kredileri&Leasing	659.015.349	779.300.298	97.359.073	473.540.541	208.400.684
Ticari Borçlar	73.207.615	75.361.280	66.953.984	8.287.003	120.293
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.769.465	2.769.465	2.769.465	-	-
Diğer Borçlar	2.793.505	2.793.505	2.793.505	-	-

Piyasa Riski

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

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

Yabancı Para Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket Avro ve USD dolar bazında kur riskine maruz kalmaktadır, Şirket yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir. 31 Mart 2024 döviz pozisyonu bulunmamaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 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
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	24.822.862	21.573.162	683.096	44.945
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	24.822.862	21.573.162	683.096	44.945
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)	24.822.862	21.573.162	683.096	44.945
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-	-
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	24.822.862	21.573.162	683.096	44.945

Kur riskine duyarlılık

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 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>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	2.313.828	(2.313.828)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	2.313.828	(2.313.828)
4 -Avro net varlık/yükümlülük	168.458	(168.458)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	168.458	(168.458)
Toplam (3+6)	2.482.286	(2.482.286)

Faiz oranı riski

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	37.783.015	26.864.752
Finansal Borçlar (Not 7)	656.091.638	660.239.465

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 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)

31 Mart 2024	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	37.783.015	-	-	37.783.015	5
Ticari Alacaklar	48.428.975	-	-	48.428.975	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	656.091.638	656.091.638	7
Ticari Borçlar	-	-	36.690.058	36.690.058	4-8
31 Aralık 2023					
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	26.864.752	-	-	26.864.752	5
Ticari Alacaklar	92.176.155	-	-	92.176.155	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	660.239.465	660.239.465	7
Ticari Borçlar	-	-	73.207.615	73.207.615	4-8

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 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)

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

Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Mart 2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	23.147.258	23.147.258	-	-
Finansal Yükümlükler	656.091.638	656.091.638	-	-

Raporlama Tarihi İtibarıyla 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	55.870.986	55.870.986	-	-
Finansal Yükümlükler	660.239.465	660.239.465	-	-

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

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 14 Haziran 2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında 200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 700.000.000 TL'ye yükseltmeye karar vermiş olup, sermaye artışının 190.000.000 TL'si 2023 yılı kârlarından, 167.000.000 TL'si sermaye düzeltmesi olumlu farklarından, 63.000.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden ve 80.000.000 TL'si geçmiş yıl karlarından karşılanmak suretiyle gerekli izinlerin alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli izin başvurusu yapılmasına karar verilmiştir.

Şirket, 14 Haziran 2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolara göre 2023 yılında oluşan 242.499.674 TL dönem karının;

- 9.430.001,69 TL'sinin birinci tertip yasal yedek olarak ayrılmasına,
- 23.759.388,43 TL'sinin 30 Eylül 2024 ve 31 Ekim 2024 tarihlerinde 2 eşit taksitte ödenmek üzere nakit karpayı olarak pay sahiplerine dağıtılması ve dağıtılacak kar tutarının dağıtım tarihlerini koşullara uygun şekilde değiştirme yetkisinin Yönetim Kurulu'na verilmesine,
- 190.000.000 TL'sinin sermayeye ilave edilerek bedelsiz hisse senedi olarak pay sahiplerine dağıtılmasına,
- 1.375.938,84 TL'sinin ikinci tertip yasal yedek olarak ayrılmasına,
- 17.934.345,04 TL'sinin olağanüstü yedek olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

(31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	67.929.328	55.878.809
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.742.933.114	1.788.364.820
C İştirakler	Md.24/(b)	101.226.107	101.226.107
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	12.051.108	14.333.626
Diğer Varlıklar		145.790.834	255.131.571
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.069.930.491	2.214.934.933
E Finansal Borçlar	Md.31	571.542.608	557.061.197
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	930.020	1.224.116
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	83.619.010	101.954.152
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	1.350.436.467	1.342.192.676
Diğer Kaynaklar		63.402.386	212.502.792
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.069.930.491	2.214.934.933
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-			
A2 Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	59.050.031	54.163.727
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	22.400.907	54.155.904

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem 31 Mart 2024	Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	84,20%	80,74%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	8,17%	7,09%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	48,58%	49,19%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2,85%	2,45%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	1%	2,45%	≤ %10