

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla

“EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.”)

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

RAPORU

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-52
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	28
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	29
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	29
7. FİNANSAL BORÇLAR	29
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	31
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	32
10. STOKLAR.....	32
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	33
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	33
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	35
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	36
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	36
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
18. ÖZKAYNAKLAR	38
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	40
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	40
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-).....	41
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	41
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	41
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	42
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	42
26. PAY BAŞINA KAZANÇ	44
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	44
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	51
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	52

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		938.894.183	1.507.194.492
Nakit ve nakit benzerleri	5	4.141.042	3.323.160
Finansal yatırımlar	6	64.678	11.628.232
Ticari alacaklar		51.045.098	57.139.344
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	85.485	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	50.959.613	57.139.344
Diğer alacaklar		1.236.289	2.426.222
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.236.289	2.426.222
Stoklar	10	837.039.611	1.329.274.866
Peşin ödenmiş giderler		37.037.419	37.452.026
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	37.037.419	37.452.026
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	447.037	232.259
Diğer dönen varlıklar	17	7.883.009	65.718.383
Duran varlıklar		2.551.603.245	2.269.202.284
Ticari alacaklar		44.092.082	20.804.821
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	44.092.082	20.804.821
Diğer alacaklar		17.671	57.402
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	17.671	57.402
Uzun vadeli stoklar	10	8.641.026	4.574.499
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	2.451.547.772	2.190.470.023
Maddi duran varlıklar	13	46.837.745	52.821.252
Maddi olmayan duran varlıklar	14	466.949	474.287
Toplam varlıklar		3.490.497.428	3.776.396.776

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR	Not		
Kısa vadeli yükümlülükler		442.249.357	659.253.984
Kısa vadeli borçlanmalar	7	391.112.773	618.802.300
Ticari borçlar		26.255.063	2.101.424
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	22.577.488	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	3.677.575	2.101.424
Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar	16	3.734.178	4.109.823
Diğer borçlar		12.519.079	3.451.202
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	8.131.461	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.387.618	3.451.202
Ertelenmiş gelirler		5.661.589	27.676.648
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	5.661.589	27.676.648
Kısa vadeli karşılıklar		2.966.675	3.112.587
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.798.475	2.850.200
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	262.387
Uzun vadeli yükümlülükler		927.909.317	719.207.169
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	582.448.416	475.122.874
Uzun vadeli karşılıklar		2.432.754	2.165.694
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	2.432.754	2.165.694
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	343.028.147	241.918.601
Özkaynaklar		2.120.338.754	2.397.935.623
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.120.338.754	2.397.935.623
Ödenmiş sermaye	18	700.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	18	382.552.949	464.872.421
Paylara İlişkin Primler	18	357.446.022	425.178.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	16.109.931	14.384.096
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		15.483.379	15.710.565
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	18	16.829.087	16.829.087
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	(1.345.708)	(1.118.522)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	926.116.156	1.126.798.418
Net dönem kârı/zararı (-)		(277.369.683)	150.992.123
Toplam kaynaklar		3.490.497.428	3.776.396.776

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2025 ve 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR veya ZARAR ve DİĞER

KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2025	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Temmuz- 30 Eylül 2025	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2024	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Hâsılat	19	487.744.259	256.314.541	264.487.041	60.161.003
Satışların maliyeti (-)	19	(497.631.442)	(254.860.634)	(242.763.234)	(84.055.423)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		(9.887.183)	1.453.907	21.723.807	(23.894.420)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(61.320.209)	(18.342.658)	(60.813.244)	(20.961.004)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(21.935.840)	(5.768.014)	(14.202.673)	(7.006.804)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.457.800	1.012.006	2.067.384	548.258
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(52.546.920)	(44.779.924)	(9.581.722)	(757.369)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(143.232.352)	(66.424.683)	(60.806.448)	(52.071.339)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.202.853	6.231	2.753.077	7.518
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	-	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(142.029.499)	(66.418.452)	(58.053.371)	(52.063.821)
Finansman gelirleri	23	2.953.869	2.222.890	14.161.116	4.503.953
Finansman giderleri (-)	23	(240.811.889)	(46.907.963)	(306.361.136)	(237.022.991)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	24	203.724.751	58.512.937	382.687.416	308.129.737
Vergi öncesi kâr/zarar		(176.162.768)	(52.590.588)	32.434.025	23.546.878
Vergi gelir / gideri (-)		(101.206.915)	(67.805.222)	(1.077.418)	(4.820.130)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	(101.206.915)	(67.805.222)	(1.077.418)	(4.820.130)
Dönem kârı / zararı		(277.369.683)	(120.395.810)	31.356.607	18.726.748
Dönem kârının (zararının) dağılımı		(277.369.683)	(120.395.810)	31.356.607	18.726.748
Kontrol gücü olmayan paylar	26	-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(277.369.683)	(120.395.810)	31.356.607	18.726.748
Pay Başına Kazanç		(0,3962)	(0,1720)	0,1568	0,0936
Diğer kapsamlı gelir tablosu					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(324.552)	(262.777)	(279.098)	(575.643)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları vergi etkisi		97.366	78.833	-	-
Diğer kapsamlı gelir / gider		(227.186)	(183.944)	(279.098)	(575.643)
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		(277.596.869)	(120.579.754)	31.077.509	18.151.105
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(277.596.869)	(120.579.754)	31.077.509	18.151.105
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(277.596.869)	(120.579.754)	31.077.509	18.151.105

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 ve 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMLERİNE KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

					Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Birikmiş kârlar					
Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farklar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Paylara İlişkin Primler	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı / zararı (-)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
1 Ocak 2024 bakiyesi	18	200.000.000	464.872.421	-	425.178.000	22.896.991	(839.699)	805.688.043	439.151.626	2.356.947.382	-	2.356.947.382
Transferler		-	-	14.384.096	-	-	-	424.767.530	(439.151.626)	-	-	-
Kar Dağıtımı		-	-	-	-	-	-	(31.669.763)	-	(31.669.763)	-	(31.669.763)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(279.098)	-	31.356.607	31.077.509	-	31.077.509
30 Eylül 2024 bakiyesi	18	200.000.000	464.872.421	14.384.096	425.178.000	22.896.991	(1.118.797)	1.198.785.810	31.356.607	2.356.355.128	-	2.356.355.128
1 Ocak 2025 bakiyesi	18	200.000.000	464.872.421	14.384.096	425.178.000	16.829.087	(1.118.522)	1.126.798.418	150.992.123	2.397.935.623	-	2.397.935.623
Sermaye artırımı		500.000.000	(82.319.472)	-	(67.731.978)	-	-	(349.948.550)	-	-	-	-
Transferler		-	-	1.725.835	-	-	-	149.266.288	(150.992.123)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(227.186)	-	(277.369.683)	(277.596.869)	-	(277.596.869)
30 Eylül 2025 bakiyesi	18	700.000.000	382.552.949	16.109.931	357.446.022	16.829.087	(1.345.708)	926.116.156	(277.369.683)	2.120.338.754	-	2.120.338.754

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 ve 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2024
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		26.409.537	(75.105.407)
Dönem kârı (zararı)		(277.369.683)	31.356.607
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(129.700.533)	(293.940.126)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	6.515.044	3.472.309
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(146.532.869)	(234.728.550)
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	-	1.147.805
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	(146.532.869)	(235.876.355)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		390.905	(806.805)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	462.773	(773.359)
Diğer karşılıklar		(71.868)	(33.446)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.102.763	4.535.041
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	446.972	157.743
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	21	(135.840)	3.840.782
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	21	791.631	536.516
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	101.109.546	1.077.418
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(92.285.922)	(67.489.539)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		433.694.531	187.546.548
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	10.750.223	33.853.813
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(25.689.455)	37.746.728
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	4	(87.519)	(245.243)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	8	(25.601.936)	37.991.971
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.026.444	52.886.362
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	1.026.444	52.886.362
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	374.428.931	281.206.136
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	414.607	(2.623.537)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		25.060.804	(82.050.177)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	23.114.617	(27.027.135)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	8	1.946.187	(55.023.042)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	(375.645)	417.989
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.606.647	24.917.749
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	4	8.324.912	26.227.849
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	9	1.281.735	(1.310.100)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(22.015.059)	(169.798.956)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		60.487.034	10.990.441
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	17	60.487.034	10.990.441
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		26.624.315	(75.036.971)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(214.778)	(68.436)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.329.283)	(2.605.614)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(524.199)	(473.098)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(805.084)	(2.132.516)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(23.931.859)	116.504.031
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	-	149.256.760
Ödenen temettü		-	(31.669.764)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar		(2.651.660)	(1.082.965)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(21.280.199)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.148.395	38.793.010
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(330.513)	2.533.953
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	5	817.882	41.326.963
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	5	3.323.160	43.334.274
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		4.141.042	84.661.237

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

Grup'un 30 Eylül 2025 itibarıyla ortalama personel sayısı 24 'tür (31 Aralık 2024: 27).

Grup'un şirketleri ve faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar:**EYG Ofis ve Konut A. Ş. ("EYG Ofis")**

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

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI (devamı)**EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi**

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2025	
	Doğrudan ortaklık oranı(%)	Etkin ortaklık oranı(%)
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	50	50

Konsolide finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 10 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

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

Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,2543
30 Eylül 2024	2.526,16	1,3329
31 Aralık 2023	1.859,38	1,8109

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

2.1.2. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

2.3 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikalarındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

Konsolidasyon esasları

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)*Bağlı ortaklıklar*

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

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamında yer alan Bağlı Ortaklıktaki EYG Yapı'nın doğrudan oy hakları ile etkin ortaklık oranları (%) aşağıda gösterilmiştir.

Bağlı Ortak	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan Ortaklık	Etkin Ortaklık	Doğrudan Ortaklık	Etkin Ortaklık
	Oranı (%)	Oranı (%)	Oranı (%)	Oranı (%)
EYG Ofis	100	100	100	100

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

Kontrol gücü olmayan paylar

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

Ortaklık oranındaki değişiklikler

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

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

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

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

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

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Önemli finansman bileşeni

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

Değişken bedel

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hâsılâtın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Sözleşme değişiklikleri

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

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

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

b) Ertelenmiş gelirler

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

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

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

b) İzin hakları

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

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 53.919,68 TL tutarındadır. (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL). Dipnot 15'de açıklandığı üzere, Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

Kurumlar vergisi

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

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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

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

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net 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 katlanılan diğer maliyetleri içerir. Borçlanma maliyetleri varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Hâlihazırda üzerinde konut inşaatı yapılan arsalar stoklar içerisinde gösterilmiştir.

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

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

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

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) Amortisman

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

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

Açıklama	Faydalı Ömür
Binalar	5-25 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4 yıl

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) İtfa payları

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

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

Açıklama

Diğer maddi olmayan duran varlıklar
Haklar ve yazılımlar

Faydalı Ömür

3-15 yıl
3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 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, kullandığındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

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

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

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

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

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

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

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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 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 konsolide finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde konsolide finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakileri dikkate alır:

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

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr /zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

c) Finansal tablo dışı bırakma**Finansal varlıklar**

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

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

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

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

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

BKZ'lerin ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)***Değer düşüklüğünün sunumu***

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

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

Kayıttan düşme

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

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

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

a) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

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

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

Karşılıklar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

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

Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

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

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

- a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje kârlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktif gelecekte yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktif indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönem için Grup, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cârî ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değer maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili şirket</u>	30 Eylül 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	85.485	-	22.577.488	-
Ortaklar	-	-	-	8.131.461
Toplam	85.485	-	22.577.488	8.131.461

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İlişkili şirket</u>	30 Eylül 2025		
	Mal ve Hizmet alımları	Hizmet Alımları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	324.400
Toplam	-	-	324.400

<u>İlişkili şirket</u>	30 Eylül 2024		
	Mal ve Hizmet alımları	Ticari Mal Satışları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	271.944
Toplam	-	-	271.944

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 7.692.117 TL'dir (30 Eylül 2024: 7.268.349 TL'dir).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	1.541.144	3.265.024
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	2.599.898	17.982
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	40.154
Toplam	4.141.042	3.323.160

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

30 Eylül 2025 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5-%38	2.599.898	2.599.898
Toplam			2.599.898

31 Aralık 2024 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5-%42	17.982	17.982
Toplam			17.982

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer	64.678	11.628.232
Toplam	64.678	11.628.232

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	348.620.704	502.899.544
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	38.832.145	111.547.779
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	1.523.662	4.000.465
Diğer Finansal Yükümlülükler	2.136.262	354.512
Toplam	391.112.773	618.802.300

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**Uzun Vadeli Finansal Borçlar**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	453.900.626	448.670.087
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	128.482.317	25.705.924
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	65.473	746.863
Toplam	582.448.416	475.122.874

Banka Kredileri

30 Eylül 2025 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	109.159.317	%10,59-%75,29	109.159.317
USD	16.708.163	%8,23-%9,58	693.362.013
Toplam			802.521.330

31 Aralık 2024 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	951.569.631	%1,33-%51,55	951.569.631
Toplam			951.569.631

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	77.597.722	128.958.157
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	271.022.982	373.941.387
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	453.900.626	448.670.087
Toplam	802.521.330	951.569.631

30 Eylül 2025 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
USD	4.031.829	%8,38-%8,48	167.314.462
Toplam			167.314.462

31 Aralık 2024 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	137.253.703
Toplam		137.253.703

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	4.001.186	72.649.298
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	34.830.959	38.898.481
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	128.482.317	25.705.924
Toplam	167.314.462	137.253.703

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alıcılar	15.404.774	12.089.930
Alacak Senetleri	35.257.137	45.493.629
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	297.702	(444.215)
Şüpheli Ticari Alacaklar	469.720	589.168
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(469.720)	(589.168)
Ara Toplam	50.959.613	57.139.344
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	85.485	-
Toplam	51.045.098	57.139.344

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alacak Senetleri	44.092.082	20.854.535
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	-	(49.714)
Toplam	44.092.082	20.804.821

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	589.168	589.168
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	-	181.097
Parasal Kazanç/Kayıp	(119.448)	(181.097)
Dönem Sonu	469.720	589.168

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	3.883.937	2.171.946
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(206.362)	(70.522)
Ara Toplam	3.677.575	2.101.424
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	22.577.488	-
Toplam	26.255.063	2.101.424

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	1.236.289	2.426.222
Toplam	1.236.289	2.426.222

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	17.671	57.402
Toplam	17.671	57.402

Diğer Borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	452.577	1.659.549
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.591.466	1.567.877
Diğer Çeşitli Borçlar	1.343.575	223.776
Ara Toplam	4.387.618	3.451.202
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 4)	8.131.461	-
Toplam	12.519.079	3.451.202

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

10. STOKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari Mallar	106.128.839	137.539.137
İnşaatı Tamamlanan Konut İnşaat Projesi	911.584.424	1.518.942.248
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(180.673.652)	(327.206.519)
Toplam	837.039.611	1.329.274.866

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Proje Halindeki Gayrimenkuller	8.641.026	4.574.499
Toplam	8.641.026	4.574.499

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER**Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen Sipariş Avansları	36.127.282	36.597.443
Gelecek Aylara Ait Giderler	910.137	854.583
Toplam	37.037.419	37.452.026

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan Sipariş Avansları	5.145.630	26.897.797
Gelecek Aylara Ait Gelirler	515.959	778.851
Toplam	5.661.589	27.676.648

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	Giriş	Değerleme farkı	Transfer (*)	30 Eylül 2025
Binalar	2.190.470.023	805.082	-	260.272.667	2.451.547.772
Toplam	2.190.470.023	805.082	-	260.272.667	2.451.547.772

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	Giriş	Değerleme farkı	Transfer	31 Aralık 2024
Binalar	616.440.190	316.156.240	832.965.303	424.908.290	2.190.470.023
Toplam	616.440.190	316.156.240	832.965.303	424.908.290	2.190.470.023

(*) Söz konusu gayrimenkuller kiraya verilmeleri nedeniyle, Stoklar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan arsaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ofis	Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45	11.595.965	11.595.965
Dükkân	Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkân	38.506.883	38.506.883
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkân	18.463.235	18.463.235
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkân	18.463.235	18.463.235
Dükkân	Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10)	70.353.456	70.353.456
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkân	24.872.687	24.872.687
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkân	20.482.652	20.482.652
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 12	14.838.320	14.838.320
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 13	13.696.913	13.696.913
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 14	13.207.736	13.207.736
Ofis/Dükkân	C.WORK MERKEZ YÖNETİM BİNASI	244.150.083	243.345.002
Dükkân (*)	Narlıbahçe B Blok ZEMİN KAT + 1.BODRUM KAT 113	313.573.970	313.573.970
Arsa	Beykoz	1.225.120.956	1.225.120.956
Arsa	Beykoz 3 parsel	163.949.015	163.949.015
Dükkân (*)	Dap S OFİS 5.Bodrum Kat 6	5.004.643	-
Dükkân (*)	Dap Z Ofis K:Mağaza No:47	6.359.280	-
Daire(*)	Narlıbahçe A Blok 1.KAT 8	16.443.819	-
Daire(*)	Narlıbahçe A Blok 1.KAT 9	16.788.750	-
Daire(*)	Narlıbahçe B Blok 5-6. KAT 53	39.930.509	-
Ofis (*)	Dap Bumerang Ofis 3.Kat 44	8.930.587	-
Ofis (*)	Dap Y Ofis 1.Kat 48	6.421.995	-
Ofis (*)	Dap Y Ofis 1.Kat 60	7.049.143	-
Dükkân (*)	Narlıbahçe 70:B-D Dükkân:111	43.317.108	-
Daire(*)	Narlıbahçe A BLOK D:23	42.069.084	-
Daire(*)	Narlıbahçe B BLOK D:20	29.425.781	-
Daire(*)	Narlıbahçe B BLOK D:22	19.943.304	-
Ofis	Dap Bumerang Ofis Mağaza Kat No:1	18.588.665	-
Toplam		2.451.547.772	2.190.470.023

(*) Şirket'in, ilgili gayrimenkuller kiraya verilmeleri sebebiyle Stoklar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlık	1 Ocak 2025	Giriş	Değerleme farkı	30 Eylül 2025
Binalar	31.998.028	105.865	-	32.103.893
Taşıtlar	17.878.533	-	-	17.878.533
Demirbaşlar	1.374.651	264.809	-	1.639.460
Özel maliyet	1.041.711	-	-	1.041.711
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	15.931.066	-	-	15.931.066
Toplam	68.223.989	370.674	-	68.594.663
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2025	Giriş	Değerleme farkı	30 Eylül 2025
Taşıtlar	4.469.636	2.681.780	-	7.151.416
Demirbaşlar	463.885	232.127	-	696.012
Özel maliyet	284.140	158.294	-	442.434
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	10.185.076	3.281.980	-	13.467.056
Toplam	15.402.737	6.354.181	-	21.756.918
Net Tutar	52.821.252			46.837.745

Maddi duran varlık	1 Ocak 2024	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden Hesaplama	31 Aralık 2024
Binalar	39.129.288	336.933	(7.468.193)	-	31.998.028
Taşıtlar	17.878.533	-	-	-	17.878.533
Demirbaşlar	975.493	399.158	-	-	1.374.651
Özel Maliyetler	20.374	1.021.337	-	-	1.041.711
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	6.787.491	7.522.125	-	1.621.450	15.931.066
Toplam	64.791.179	9.279.553	(7.468.193)	1.621.450	68.223.989
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden Hesaplama	31 Aralık 2024
Taşıtlar	893.927	3.575.709	-	-	4.469.636
Demirbaşlar	232.267	231.618	-	-	463.885
Özel maliyet	566	283.574	-	-	284.140
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	4.266.167	4.090.729	-	1.828.180	10.185.076
Toplam	5.392.927	8.181.630	-	1.828.180	15.402.737
Net Tutar	59.398.252				52.821.252

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

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme 4.591.191 TL tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (Not 20), 1.762.990 TL pazarlama satış dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2024: 8.181.630 TL)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2024	Giriş	31 Aralık 2024	Giriş	30 Eylül 2025
Haklar	551.238	109.103	660.341	153.525	813.866
Toplam	551.238	109.103	660.341	153.525	813.866
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	31 Aralık 2024	Giriş	30 Eylül 2025
Haklar	41.678	144.376	186.054	160.863	346.917
Toplam	41.678	144.376	186.054	160.863	346.917
Net Tutar	509.560		474.287		466.949

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ait 116.231 TL tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (Not 20), 44.632 TL ise pazarlama satış dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2024: 144.376 TL)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İzin Karşılığı	2.798.475	2.850.200
Toplam	2.798.475	2.850.200

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Karşılık	2.850.200	4.235.092
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	526.124	(83.120)
Parasal Kazanç/Kayıp	(577.849)	(1.301.772)
Dönem Sonu Karşılık	2.798.475	2.850.200

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava Karşılıkları	168.200	262.387
Toplam	168.200	262.387

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Karşılık	262.387	283.409
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	(40.991)	66.092
Parasal Kazanç/Kayıp	(53.196)	(87.114)
Dönem Sonu Karşılık	168.200	262.387

Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.432.754	2.165.694
Toplam	2.432.754	2.165.694

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yıllık İskonto Oranı (%)	3,53%	3,53%
Emeklilik Olasılığı (%)	96,89%	97,15%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2025 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2025 tarihinde geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2024:41.828 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Karşılık	2.165.694	2.031.315
Hizmet Maliyeti	400.197	360.805
Faiz Maliyeti	65.082	47.932
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(83.698)	(537.322)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	324.552	(157.472)
Parasal Kazanç/Kayıp	(439.073)	420.436
Dönem Sonu Karşılık	2.432.754	2.165.694

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Grup tarafından verilen TRI’lerin verildikleri yerler itibarıyla dağılımı aşağıda yer almaktadır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Verilen ipotekler</u>		
TL Verilen İpotekler	2.914.825.000	4.305.903.678
Toplam	2.914.825.000	4.305.903.678

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)	TL Endekslenmiş Tutarlar	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.914.825.000	4.305.903.678
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.914.825.000	4.305.903.678

Grup'un vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2024 :0'dır).

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Personele Borçlar	2.921.283	3.194.198
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	812.895	915.625
Toplam	3.734.178	4.109.823

17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	7.488.591	65.500.764
Personel Avansları	390.749	216.362
İş Avansları	3.669	1.257
Toplam	7.883.009	65.718.383

18. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	30 Eylül 2025	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2024	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	438.199.995	62,60%	125.199.999	62,60%
Nuran Çelik	21.000.000	3,00%	6.000.000	3,00%
Ezgi Çelik	-	-	3.000.000	1,50%
Yunus Emre Çelik	2.430.000	0,35%	3.000.000	1,50%
Halka Açık Paylar	238.370.005	34,05%	62.800.001	31,40%
Toplam	700.000.000	100%	200.000.000	100%

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

18.ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Grup'un sermayesi 700.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 200.000.000 TL'dir). Grup sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 700.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2024: her biri 1 TL olan 200.000.000 adet hisse).

Grup, 3 Ekim 2024 tarihli 2024/24 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artışına karar vermiş olup, artış 3 Mart 2025 tarihli 11283 sayılı ticaret sicil gazetesini ile tescil ve ilan edilmiştir. Toplam Sermaye artış tutarı 500.000.000 TL'dir. Bu artış ile birlikte Grup'un ödenmiş sermayesi 200.00.000TL'den 700.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının 190.000.000 TL'si dönem kârından, 167.000.000 TL sermaye düzeltmesi olumlu farklarından, 54.000.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden, 89.000.000TL'si geçmiş yıl kârlarından karşılanmıştır (İşlem tarihindeki enflasyon muhasebesi öncesi tutarlar ifade edilmiştir).

Sermaye Düzeltmesi Farkları

Özsermaye enflasyon olumlu farkları

Toplam**30 Eylül 2025**

382.552.949

382.552.949**31 Aralık 2024**

464.872.421

464.872.421**Paylara İlişkin Primler**

Hisse Senedi İhraç Primleri

Toplam**30 Eylül 2025**

357.446.022

357.446.022**31 Aralık 2024**

425.178.000

425.178.000**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Yasal Yedekler

Toplam**30 Eylül 2025**

16.109.931

16.109.931**31 Aralık 2024**

14.384.096

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

Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu

Toplam**30 Eylül 2025**

(1.345.708)

(1.345.708)**31 Aralık 2024**

(1.118.522)

(1.118.522)**Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazanç**

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazançları

Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu

Toplam**30 Eylül 2025**

16.829.087

(1.345.708)

15.483.379**31 Aralık 2024**

16.829.087

(1.118.522)

15.710.565**Geçmiş Yıl Kârı/Zararları (-)**

Geçmiş Yıllar Kârları / Zararları (-)

Toplam**30 Eylül 2025**

926.116.156

926.116.156**31 Aralık 2024**

1.126.798.418

1.126.798.418

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri (Net)	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Gayrimenkul Satış Geliri(*)	476.795.237	251.795.612	256.739.305	57.653.223
Gayrimenkul Kira Geliri	10.949.022	4.518.929	7.747.736	2.507.780
Satış Gelirleri, Net	487.744.259	256.314.541	264.487.041	60.161.003
Satışların Maliyeti (-)				
Gayrimenkul Satış Maliyeti(*)	(497.631.442)	(254.860.634)	(242.763.234)	(84.055.423)
Satışların Maliyeti	(497.631.442)	(254.860.634)	(242.763.234)	(84.055.423)
Brüt Kâr / (Zarar)	(9.887.183)	1.453.907	21.723.807	(23.894.420)

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket, stoklarda yer alan ve kiraya verilen gayrimenkullerini, stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan söz konusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardı doğrultusunda 260.272.666 TL hasılat ve 241.646.884 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

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

Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Reklam ve tanıtım giderleri	10.876.049	2.138.309	14.202.673	7.006.804
Ofis giderleri	6.497.288	2.404.161	-	-
Aidat Giderleri	2.754.881	750.845	-	-
Amortisman gideri	1.807.622	474.699	-	-
Toplam	21.935.840	5.768.014	14.202.673	7.006.804

Genel Yönetim Giderleri (-)	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Personel Gideri	38.307.274	10.686.845	42.278.397	14.903.544
Danışmanlık Gideri	5.581.983	2.378.214	4.281.065	1.408.605
Amortisman Giderleri	4.707.422	1.695.411	3.468.859	1.054.734
Aidat Giderleri	3.910.462	608.571	2.028.415	640.963
Kira Giderleri	1.357.605	773.147	1.630.212	741.765
Bakım Onarım Giderleri	788.395	203.983	764.606	254.870
Araç Giderleri	532.284	157.011	699.555	258.863
Vergi, Resim ve Harçlar	143.567	49.704	163.630	43.664
Diğer	5.991.217	1.789.772	5.498.505	1.653.996
Toplam	61.320.209	18.342.658	60.813.244	20.961.004

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	920.447	361.226	458.010	12.597
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	-	273.103	92.116
Diğer Gelirler (*)	1.537.353	650.780	1.336.271	443.545
Toplam	2.457.800	1.012.006	2.067.384	548.258

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	78.817	(1.516.826)	2.952.542	(395.465)
Aidat Giderleri	706.646	153.321	807.642	11.994
Harç Giderleri	80.040	58.764	-	-
Bağış ve yardımlar	-	-	13.548	-
Diğer Giderler(*)	51.681.417	46.084.665	5.807.990	1.140.840
Toplam	52.546.920	44.779.924	9.581.722	757.369

(*) Sat-Kirala Geri Al işlemine konu daire Mart/2025 döneminde iktisap edilmiş ve 50.000.000 TL KDV ödenmiştir. Mart/2025 döneminden satış işleminin gerçekleştiği tarihe kadar KDV beyannamelerinde yer alan en düşük Sonraki Döneme Devreden KDV tutarı 44.567.183,02 TL'dir. Buna göre aradaki fark tutarı olan 5.432.816,98 TL'lik kısmı indirim yoluyla telafi edilmiştir. İndirim yoluyla telafi edilemeyen tutar Temmuz/2025 dönemi KDV Beyannamesinde "İlave Edilecek KDV" olarak beyan edilecektir (İşlem tarihindeki enflasyon muhasebesi öncesi tutarlar ifade edilmiştir).

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Menkul Kıymet Satış Geliri	1.202.853	6.231	2.753.077	7.518
Toplam	1.202.853	6.231	2.753.077	7.518

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Faiz Gelirleri	1.705.599	976.658	10.997.844	3.766.956
Kur Farkı Gelirleri	1.248.270	1.246.232	3.163.272	736.997
Toplam	2.953.869	2.222.890	14.161.116	4.503.953
Finansman Giderleri	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Faiz Giderleri	151.276.721	8.807.639	302.030.464	233.784.489
Kur Farkı Giderleri	89.535.168	38.100.324	4.330.672	3.238.502
Toplam	240.811.889	46.907.963	306.361.136	237.022.991

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	213.997.521
Stoklar	295.101.034
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	2.393.128
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	394.847.569
Maddi Duran Varlıklar	7.873.283
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	55.109
Ertelenmiş Gelirler	(115.270)
Ödenmiş Sermaye	(219.476.726)
Paylara İlişkin Primler	(72.468.587)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(3.185.159)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.954.094)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(186.072.766)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(10.272.770)
Hasılat	25.383.729
Satışların Maliyeti	(4.586.430)
Pazarlama Giderleri	3.663.475
Genel Yönetim Giderleri	6.123.377
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(464.874)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.318.956)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(137.520)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(146.538)
Finansman Gelirleri	(154.043)
Finansman Giderleri	19.239.979
Dönem Vergi Gideri	(49.874.969)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	203.724.751

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

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir (2024: %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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

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

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

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5.maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Peşin Ödenen Geçici Vergi ve Fonlar
Toplam

30 Eylül 2025

447.037

447.037**31 Aralık 2024**

232.259

232.259**Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı**

Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı
Ertelenmiş Vergi Karşılığı
Toplam

30 Eylül 2025

-

(101.206.915)

(101.206.915)**30 Eylül 2024**

-

(1.077.418)

(1.077.418)**Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen Vergi Varlıkları	30 Eylül 2025	Geçici Farklar 31 Aralık 2024	Ertelenen Vergi	
			Varlıkları / (Yükümlülükleri)	
			30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Şüpheli alacak karşılıkları	469.720	589.168	138.916	174.242
Stok değer düşüklüğü karşılığı	180.673.652	327.206.519	54.202.096	98.161.956
TFRS 16 düzeltmesi	(654.771)	(1.009.906)	(196.436)	(302.973)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı	582.268.021	691.677.937	161.853.968	202.779.471
Stoklar	(1.615.119.147)	(1.734.552.843)	(482.842.167)	(517.867.235)
İzin karşılığı	2.798.475	2.850.200	839.543	855.060
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.579.566)	(2.866.943)	(473.870)	(860.083)
Dava karşılığı	168.200	210.973	50.461	63.292
Maddi duran varlık değerlendirme farkı	(24.332.078)	(30.519.625)	(3.476.071)	(4.360.022)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı	(311.666.479)	(288.100.871)	(65.768.751)	(59.817.643)
Diğer düzeltmeler	(24.574.473)	130.931.484	(7.355.836)	39.255.334
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(1.211.548.446)	(903.583.907)	(343.028.147)	(241.918.601)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			(101.109.549)	(210.726.053)
Maddi duran varlık değerlendirme farkı vergi etkisi			-	(1.400.286)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıplarından mahsup edilen tutar			(97.366)	(119.497)
Geçmiş yıllar karları veya zararları ile ilişkilendirilen			-	71.987.392
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			(101.206.915)	(140.258.444)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	700.000.000	200.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	(277.369.683)	31.356.607
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	(0,40)	0,16

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ**Sermaye Risk Yönetimi**

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar	973.561.189	1.093.925.174
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(4.141.042)	(3.323.160)
Net Borç	969.420.147	1.090.602.014
Toplam Özkaynak	2.120.338.754	2.397.935.623
Borç / Özkaynak Oranı	0,46	0,45

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Finansal Risk Faktörleri**

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

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

Kredi riski

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

Grup, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Grup tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2025	Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri			
Câri Dönem	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	85.485	95.051.695	-	1.253.960	4.141.042	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	85.485	95.051.695	-	1.253.960	4.141.042	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	469.720	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(469.720)	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Aralık 2024	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Alacaklar Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Alacaklar Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	77.944.165	-	2.483.624	3.283.006	40.154
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	77.944.165	-	2.483.624	3.283.006	40.154
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)	-	589.168	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(589.168)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Grup'un türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

Likidite Riski

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

30 Eylül 2025	Defter Değeri	Sözleşme			
		uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.012.344.112	1.196.575.469	125.733.423	334.799.713	736.042.333
Banka Kredileri & Leasing	969.835.792	1.153.860.787	83.018.741	334.799.713	736.042.333
Ticari Borçlar	26.255.063	26.461.425	26.461.425	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.734.178	3.734.178	3.734.178	-	-
Diğer Borçlar	12.519.079	12.519.079	12.519.079	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Sözleşme	3 aydan kısa (I)	4-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
		uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)			
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.098.485.783	1.786.857.229	250.316.732	611.542.429	924.998.068
Banka Kredileri & Leasing	1.088.823.334	1.777.124.258	240.583.761	611.542.429	924.998.068
Ticari Borçlar	2.101.424	2.171.946	2.171.946	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.109.823	4.109.823	4.109.823	-	-
Diğer Borçlar	3.451.202	3.451.202	3.451.202	-	-

Piyasa Riski

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

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

Yabancı Para Riski

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

30 Eylül 2025 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	295.430.282	7.119.076	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	295.430.282	7.119.076	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	565.246.219	13.620.916	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	565.246.219	13.620.916	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	860.676.501	20.739.992	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(860.676.501)	(20.739.992)	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Aralık 2024 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Endekslenmiş Rakamlar	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	160.979.032	128.342.152	3.643.672
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	160.979.032	128.342.152	3.643.672
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	258.015.493	205.705.446	5.840.039
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	258.015.493	205.705.446	5.840.039
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	418.994.525	334.047.598	9.483.711
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(418.994.525)	(334.047.598)	(9.483.711)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kur riskine duyarlılık**

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

30 Eylül 2025

	<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	(86.067.650)	86.067.650
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(86.067.650)	86.067.650
Toplam (3)	(86.067.650)	86.067.650

31 Aralık 2024

	<u>Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)</u>	
	<u>Yabancı paranın %10 değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</u>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(41.899.452)	41.899.452
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(41.899.452)	41.899.452
Toplam (3)	(41.899.452)	41.899.452

Faiz oranı riski

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	4.141.042	3.323.160
Finansal yükümlülükler	973.561.189	1.093.925.174

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Defter Değeri	Dipnot
30 Eylül 2025					
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.141.042	-	-	4.141.042	5
Ticari Alacaklar	95.137.180	-	-	95.137.180	4,8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	973.561.189	973.561.189	7
Ticari Borçlar	-	-	26.255.063	26.255.063	4,8
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)		Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Defter Değeri	Dipnot
31 Aralık 2024					
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.323.160	-	-	3.323.160	5
Ticari Alacaklar	77.944.165	-	-	77.944.165	4,8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	1.093.925.174	-	1.093.925.174	7
Ticari Borçlar	-	2.101.424	-	2.101.424	4,8

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

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

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

Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	2.599.898	2.599.898	-	-
Finansal Yükümlülükler	973.561.189	973.561.189	-	-

Raporlama Tarihi İtibarıyla Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	17.982	17.982	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.093.925.174	1.093.925.174	-	-

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

Grup'un finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).