

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla

“EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş ”)

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE

AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

RAPORU

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 2.151.397.917 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 12 'de açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Grup yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Grup yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölölükler

- I. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- II. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- III. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi İsmail ARDA'dır.

İstanbul, 9 Mart 2026

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member, MGI Worldwide

İsmail ARDA

Sorumlu Denetçi, SMMM

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-53
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	29
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	30
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30
7. FİNANSAL BORÇLAR	30
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	32
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	33
10. STOKLAR.....	33
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	34
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	34
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	36
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	37
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	39
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	39
18. ÖZKAYNAKLAR	40
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	41
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	41
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-).....	42
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	42
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	43
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	43
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	44
26. PAY BAŞINA KAZANÇ	45
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	46
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	52
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53
30. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	53

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

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		842.753.218	1.572.836.198
Nakit ve nakit benzerleri	5	36.942.982	3.467.891
Finansal yatırımlar	6	70.876	12.134.668
Ticari alacaklar		52.412.867	59.627.891
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	52.412.867	59.627.891
Diğer alacaklar		1.508.686	2.531.890
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.508.686	2.531.890
Stoklar	10	700.510.121	1.387.167.774
Peşin ödenmiş giderler		40.294.155	39.083.145
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	40.294.155	39.083.145
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	530.295	242.375
Diğer dönen varlıklar	17	10.483.236	68.580.564
Duran varlıklar		2.266.670.785	2.368.031.144
Ticari alacaklar		52.650.634	21.710.918
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	52.650.634	21.710.918
Diğer alacaklar		22.893	59.902
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	22.893	59.902
Uzun vadeli stoklar	10	13.342.903	4.773.728
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	2.151.397.917	2.285.869.917
Maddi duran varlıklar	13	48.828.076	55.121.736
Maddi olmayan duran varlıklar	14	428.362	494.943
Toplam varlıklar		3.109.424.003	3.940.867.342

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR	Not		
Kısa vadeli yükümlülükler		551.553.154	687.965.976
Kısa vadeli borçlanmalar	7	442.815.245	641.577.836
Kısa vadeli faaliyet kiralamasından borçlar	7	935.035	4.174.694
Ticari borçlar		33.441.496	2.192.946
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	20.154.000	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	13.287.496	2.192.946
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	4.547.822	4.288.815
Diğer borçlar		61.119.026	3.601.510
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	56.407.999	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.711.027	3.601.510
Ertelenmiş gelirler		5.144.225	28.882.028
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	5.144.225	28.882.028
Kısa vadeli karşılıklar		3.550.305	3.248.147
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	3.382.105	2.974.333
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	273.814
Uzun vadeli yükümlülükler		731.269.028	750.530.258
Uzun vadeli borçlanmalar	7	555.470.292	495.036.153
Uzun vadeli faaliyet kiralamasından borçlar	7	14.873	779.391
Ertelenmiş gelirler		47.899	-
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	47.899	-
Uzun vadeli karşılıklar		2.407.152	2.260.014
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	2.407.152	2.260.014
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	173.328.812	252.454.700
Özkaynaklar		1.826.601.821	2.502.371.108
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.826.601.821	2.502.371.108
Ödenmiş sermaye	18	700.000.000	200.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	18	429.700.563	493.829.109
Paylara ilişkin primler	18	373.013.600	443.695.458
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	16.811.555	15.010.556
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		17.134.528	16.394.791
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm			
Kazançları / (kayıpları)	18	18.424.727	17.562.027
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	18	(1.290.199)	(1.167.236)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	946.273.103	1.175.873.021
Net dönem kârı/zararı (-)		(656.331.528)	157.568.173
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Toplam kaynaklar		3.109.424.003	3.940.867.342

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2025	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2024
Hâsılat	19	709.515.549	2.250.512.762
Satışların maliyeti (-)	19	(706.098.069)	(1.248.370.830)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		3.417.480	1.002.141.932
Genel yönetim giderleri (-)	20	(83.972.035)	(88.368.671)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(27.880.084)	(22.290.376)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.558.179	3.462.686
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(70.528.053)	(244.299.775)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(177.404.513)	650.645.796
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	202.746.558	7.998.552
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(713.886.390)	(136.910.275)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(688.544.345)	521.734.073
Finansman gelirleri	23	4.065.428	16.704.350
Finansman Giderleri (-)	23	(314.987.856)	(549.829.583)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	263.862.975	315.326.344
Vergi öncesi kâr/zarar		(735.603.798)	303.935.184
Vergi gelir / gideri (-)		79.272.270	(146.367.011)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	79.272.270	(146.367.011)
Dönem kârı / zararı		(656.331.528)	157.568.173
Dönem kârının (zararının) dağılımı		(656.331.528)	157.568.173
Ana ortaklık payları		(656.331.528)	157.568.173
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Pay başına kazanç (zarar)	26	(0,9376)	0,7878
Dönem kârı / zararı		(656.331.528)	157.568.173
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		739.737	(6.623.146)
-Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		1.061.783	(7.793.450)
-Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		(199.084)	1.461.271
Vergi Etkisi			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(175.660)	(415.668)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		52.698	124.701
Vergi Etkisi			
Diğer kapsamlı gelir / gider		739.737	(6.623.146)
Toplam kapsamlı gelir		(655.591.791)	150.945.027
Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı		(655.591.791)	150.945.027
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(655.591.791)	150.945.027
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(655.591.791)	150.945.027

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMLERİNE KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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	493.829.109	-	443.695.458	23.894.207	(876.270)	840.777.567	458.277.667	2.459.597.738	-	2.459.597.738
Transferler		-		15.010.556		-	-	443.267.111	(458.277.667)	-	-	-
Geçmiş Dönemlere Ait Ertelenmiş Vergi Etkisi		-	-	-	-	-	-	(75.122.605)	-	(75.122.605)	-	(75.122.605)
Kâr Dağıtımı		-	-	-	-	-	-	(33.049.052)	-	(33.049.052)	-	(33.049.052)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	(6.332.180)	(290.966)	-	157.568.173	150.945.027	-	150.945.027
31 Aralık 2024 bakiyesi	18	200.000.000	493.829.109	15.010.556	443.695.458	17.562.027	(1.167.236)	1.175.873.021	157.568.173	2.502.371.108	-	2.502.371.108
1 Ocak 2025 bakiyesi	18	200.000.000	493.829.109	15.010.556	443.695.458	17.562.027	(1.167.236)	1.175.873.021	157.568.173	2.502.371.108	-	2.502.371.108
Sermaye Artırımı		500.000.000	(64.128.546)	-	(70.681.858)	-	-	(365.189.596)	-	-	-	-
Kâr Dağıtımı		-	-	-	-	-	-	(20.177.496)	-	(20.177.496)	-	(20.177.496)
Transferler		-	-	1.800.999	-	-	-	155.767.174	(157.568.173)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	862.700	(122.963)	-	(656.331.528)	(655.591.791)	-	(655.591.791)
31 Aralık 2025 bakiyesi	18	700.000.000	429.700.563	16.811.555	373.013.600	18.424.727	(1.290.199)	946.273.103	(656.331.528)	1.826.601.821	-	1.826.601.821

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 ve 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 31 Aralık 2024
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(26.156.878)	(842.308.175)
Dönem kârı (zararı)		(656.331.528)	157.568.173
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(14.096.627)	(1.524.018.800)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	8.801.570	8.688.623
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(189.184.254)	(114.299.311)
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	8	(11.452)	-
<i>Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	10	(189.172.802)	(114.299.311)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.866.877	2.807.587
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	16	1.913.503	2.696.533
<i>Diğer karşılıklar</i>		(46.626)	111.054
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		353.534	4.943.978
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	21	518.973	718.262
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	21	(667.655)	3.934.464
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	21	502.216	291.252
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		512.613.252	(869.242.815)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	22	512.613.252	(869.242.815)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	(79.125.888)	146.242.310
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(269.421.718)	(703.159.172)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		644.559.197	524.347.495
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	10.464.912	43.090.418
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(49.314.626)	(12.702.954)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	8	(49.314.626)	(12.702.954)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		510.191	48.463.351
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	9	510.191	48.463.351
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	543.092.969	690.144.060
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(1.211.010)	(1.845.546)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		36.801.901	(96.548.220)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	4	22.925.359	(26.696.264)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	8	13.876.542	(69.851.956)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	259.007	16.900.896
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		66.393.587	185.963
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	4	64.164.614	-
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	9	2.228.973	185.963
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(23.689.904)	(184.301.002)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		61.252.170	20.960.529
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	17	61.252.170	20.960.529
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(25.868.958)	(842.103.132)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	(287.920)	(205.043)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(55.352.493)	(12.492.285)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(1.379.549)	(9.797.551)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	327.230.821	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(381.203.765)	(2.694.734)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		120.518.607	830.086.752
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	144.050.023	866.406.670
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışlar		(3.353.920)	(3.270.866)
Ödenen Temettüleri		(20.177.496)	(33.049.052)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		39.009.236	(24.713.708)
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp Kazanç Etkisi		(5.534.145)	(17.039.980)
Nakit ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış	5	33.475.091	(41.753.688)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	5	3.467.891	45.221.579
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		36.942.982	3.467.891

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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 31 Aralık 2025 itibarıyla ortalama personel sayısı 24 'dür (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 yükümlülükler sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan elimine edilmiştir.

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

Müşterek Faaliyet	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortak
EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi	Üsküdar Çekmeköy/Bulgurlu 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.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Konsolide finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 9 Mart 2026 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.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 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 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,3089
31 Aralık 2023	1.859,38	1,8898

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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

- 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.

İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

a) Yeni ve Güncellenmiş Standartlar ve Yorumlar:

2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TMS 1 (Değişiklikler) – Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
- TFRS 16 (Değişiklikler) – Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü
- TMS 1 (Değişiklikler) – Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler
- TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması
- TSRS 1 – Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler
- TSRS 2 – İklimle İlgili Açıklamalar

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikalarındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

Konsolidasyon esasları

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

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.

31 Aralık 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	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan Ortaklık	Etkin Ortaklık	Doğrudan Ortaklık	Etkin Ortaklık
	Oranı (%)	Oranı (%)	Oranı (%)	Oranı (%)
EYG Ofis	100	100	100	100

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Grup, "edim yükümlülüğünü" hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşterileriyle 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.

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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşama 5: Hâsılâtın muhasebeleştirilmesi

Grup, aşağıdaki koşullardan herhangi birini 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 katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

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 değişiklikleri 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

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

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

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

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

(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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) İzin hakları

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

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL kıdem tazminatı tavanı tutarındadır (31 Aralık 2024: 41.828 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar**a) Muhasebeleştirme ve ölçüm****Diğer maddi olmayan duran varlıklar**

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını 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 ölçer (Not 12).

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

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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 olmadığı 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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 seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 26)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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 gelecekteki yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktif indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 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.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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>	31 Aralık 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	20.154.000	-
Ortaklar	-	-	-	56.407.999
Toplam	-	-	20.154.000	56.407.999

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İlişkili şirket</u>	31 Aralık 2025		
	Sabit Kıymet Satışı	Hizmet Alımları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	474.656
Toplam	-	-	474.656

<u>İlişkili şirket</u>	31 Aralık 2024		
	Sabit Kıymet Satışı	Hizmet Alımları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	412.112
Ortaklar (*)	69.989.934	-	-
Toplam	69.989.934	-	412.112

(*) Nuran Çelik, Ezgi Çelik ve Yunus Emre Çelik 'e yapılan daire satışlarından oluşmaktadır.

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların 10.780.416 TL'dir (31 Aralık 2024: 10.089.041 TL'dir).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	28.629.131	3.407.223
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	8.225.226	18.765
Diğer nakit ve nakit benzerleri	88.625	41.903
Toplam	36.942.982	3.467.891

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

31 Aralık 2025 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5,10-%44,75	8.225.226	8.225.226
Toplam			8.225.226

31 Aralık 2024 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5-%42	18.765	18.765
Toplam			18.765

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım fonları	70.876	12.134.668
Toplam	70.876	12.134.668

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	390.275.171	524.801.950
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	48.465.993	116.405.935
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	935.035	4.174.694
Diğer Finansal Yükümlülükler	4.074.081	369.951
Toplam	443.750.280	645.752.530

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	431.793.906	468.210.678
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	123.676.386	26.825.475
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	14.873	779.391
Toplam	555.485.165	495.815.544

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

7.FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**Banka Kredileri**

31 Aralık 2025 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	143.815.328	%8,15-%75,24	143.815.313
USD	15.824.017	%8,23-%9,58	678.253.764
Toplam			822.069.077

31 Aralık 2024 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	Endekslenmiş TL Karşılığı
TL	424.031.836	%8,15-%73,87	555.025.143
USD	9.483.711	%8,23-%9,58	437.987.485
Toplam			993.012.628

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	102.449.217	134.574.575
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	287.825.954	390.227.375
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	431.793.906	468.210.678
Toplam	822.069.077	993.012.628

31 Aralık 2025 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
USD	4.016.172	%8,38-%8,48	172.142.379
Toplam			172.142.379

31 Aralık 2024 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	Endekslenmiş TL Karşılığı
TL	%47,80	143.231.410
Toplam		143.231.410

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	12.482.339	75.813.339
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	35.983.654	40.592.596
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	123.676.386	26.825.475
Toplam	172.142.379	143.231.410

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alıcılar	16.563.635	12.616.474
Alacak Senetleri	35.862.457	47.474.979
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(13.225)	(463.562)
Şüpheli Ticari Alacaklar	481.172	614.827
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(481.172)	(614.827)
Toplam	52.412.867	59.627.891

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alacak Senetleri	52.650.634	21.762.797
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	-	(51.879)
Toplam	52.650.634	21.710.918

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	614.827	887.680
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	11.452	-
Parasal Kazanç / Kayıp	(145.107)	(272.853)
Dönem Sonu	481.172	614.827

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	13.783.239	2.266.539
Borç Senetleri	245.505	-
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(741.248)	(73.593)
Ara Toplam	13.287.496	2.192.946
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	20.154.000	-
Toplam	33.441.496	2.192.946

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	1.508.686	2.531.890
Toplam	1.508.686	2.531.890

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	22.893	59.902
Toplam	22.893	59.902

Diğer Borçlar

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

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	601.986	1.731.826
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.765.466	1.636.162
Diğer Çeşitli Borçlar	1.343.575	233.522
Ara Toplam	4.711.027	3.601.510
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not 4)	56.407.999	-
Toplam	61.119.026	3.601.510

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

10.STOKLAR

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

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari Mallar	-	143.992.836
İnşaatı Tamamlanan Konut İnşaat Projesi	700.510.121	1.243.174.938
Toplam	700.510.121	1.387.167.774
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Proje Halindeki Gayrimenkuller	13.342.903	4.773.728
Toplam	13.342.903	4.773.728

Grup'un, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden İstanbul İli Sancaktepe ve Samandıra ilçelerinde bulunan projelerinden oluşmaktadır. Muhtemel bitiş tarihinin 1 yıldan fazla olması sebebiyle uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Sancaktepe'de bulunan projenin gerçeğe uygun değeri 500.000.000 TL, Samandıra'da bulunan projenin gerçeğe uygun değeri 803.000.000 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Sipariş Avansları	38.851.185	38.191.343
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.442.970	891.802
Toplam	40.294.155	39.083.145

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan Sipariş Avansları (*)	4.932.040	28.069.256
Gelecek Aylara Ait Gelirler	212.185	812.772
Toplam	5.144.225	28.882.028

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

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek Aylara Ait Gelirler	47.899	-
Toplam	47.899	-

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	Giriş	Çıkış	Değerleme farkı	Transfer (*)	31 Aralık 2025
Binalar	2.285.869.917	381.203.763	(327.230.821)	(512.613.252)	324.168.311	2.151.397.917
Toplam	2.285.869.917	381.203.763	(327.230.821)	(512.613.252)	324.168.311	2.151.397.917

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	Giriş	Değerleme farkı	Transfer (*)	31 Aralık 2024
Binalar	643.287.545	329.925.555	869.242.815	443.414.002	2.285.869.917
Toplam	643.287.545	329.925.555	869.242.815	443.414.002	2.285.869.917

(*) Grup'un, Narlıbahçedeki ve Dap'daki ilgili gayrimenkulleri kiraya verilmesi sebebiyle 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.

(**) Grup'un İstanbul ili Beykoz İlçesinde yer arsalarının bulunduğu bölgede imar izinlerinin iptal olması nedeniyle ilgili arsaların gerçeğe uygun değerinde net 697.492.090 TL azalış meydana gelmiştir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

Nev'i	Açıklama	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ofis	Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45	12.150.000	12.100.996
Dükkân	Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkân	40.000.000	40.183.945
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkân	19.550.000	19.267.352
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkân	19.550.000	19.267.351
Dükkân	Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10)	73.500.000	73.417.507
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkân	31.900.000	25.955.949
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkân	19.400.000	21.374.717
Dükkân	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 12	15.410.000	15.484.562
Dükkân	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 13	14.230.000	14.293.442
Dükkân	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 14	13.720.000	13.782.962
Ofis/Dükkân	C.WORK MERKEZ YÖNETİM BİNASI	263.262.917	253.943.224
Dükkân (*)	Narlıbahçe B Blok ZEMİN KAT + 1.BODRUM KAT 113	460.164.999	327.230.821
Arsa	Beykoz	566.750.000	1.278.477.729
Arsa	Beykoz 3 parsel	185.325.000	171.089.360
Dükkân (*)	Dap S OFİS 5.Bodrum Kat 6	5.200.001	-
Dükkân (*)	Dap Z Ofis K:Mağaza No:47	6.600.000	-
Daire(*)	Narlıbahçe A Blok 1.KAT 8	17.275.000	-
Daire(*)	Narlıbahçe A Blok 1.KAT 9	18.165.000	-
Daire(*)	Narlıbahçe B Blok 5-6. KAT 53	42.590.000	-
Ofis (*)	Dap Bumerang Ofis 3.Kat 44	9.360.000	-
Ofis (*)	Dap Y Ofis 1.Kat 48	6.730.000	-
Ofis (*)	Dap Y Ofis 1.Kat 60	7.390.000	-
Dükkân (*)	Narlıbahçe 70:B-D Dükkân:111	53.285.000	-
Daire(*)	Narlıbahçe A BLOK D:23	47.125.000	-
Daire(*)	Narlıbahçe B BLOK D:20	31.435.000	-
Daire(*)	Narlıbahçe B BLOK D:22	21.530.000	-
Dükkân (*)	Dap Bumerang Ofis Mağaza Kat No:1	19.400.000	-
Ofis (*)	Dap A OFİS 3.Kat 58	7.560.000	-
Dükkân (*)	Dap Z Ofis K:Mağaza No:55	8.090.000	-
Ofis (*)	Dap A Ofis 2.Kat 45	7.720.000	-
Ofis (*)	Dap A Ofis 2.Kat 46	7.560.000	-
Ofis (*)	Dap S OFİS 1.Kat 127	9.860.000	-
Ofis (*)	Dap Y Ofis 1.Kat 47	7.880.000	-
Ofis (*)	Dap A OFİS 2.Kat 44	8.540.000	-
Ofis (*)	Dap A Ofis 2.Kat 40	8.870.000	-
Ofis (*)	Dap A Ofis 2.Kat 41	8.870.000	-
Ofis (*)	Dap A Ofis 2.Kat 47	8.380.000	-
Ofis (*)	Dap A Ofis 3.Kat 53	8.870.000	-
Dükkân (*)	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 16	7.110.000	-
Dükkân (*)	Dap Y ofis Zemin Kat 31	7.620.000	-
Dükkân (*)	Dap Y ofis Zemin Kat 35	6.150.000	-
Dükkân (*)	Dap Y ofis Zemin Kat 44	5.980.000	-
Dükkân (*)	Dap Y ofis Zemin Kat 45	5.540.000	-
Dükkân (*)	Dap Y ofis Zemin Kat 46	5.800.000	-
Toplam		2.151.397.917	2.285.869.917

(*) Grup'un, Narlıbahçe'deki ve Dap'daki ilgili gayrimenkulleri kiraya verilmesi sebebiyle Stoklar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maddi duran varlık	1 Ocak 2025	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden hesaplama	31 Aralık 2025
Binalar	33.391.615	163.690	1.061.780	-	34.617.085
Taşıtlar	18.657.183	774.000	-	-	19.431.183
Demirbaşlar	1.434.520	281.648	-	-	1.716.168
Özel maliyet	1.087.079	-	-	-	1.087.079
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	16.624.899	-	-	-	16.624.899
Toplam	71.195.296	1.219.338	1.061.780	-	73.476.414
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2025	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden hesaplama	31 Aralık 2025
Binalar	4.664.298	3.737.887	-	-	8.402.185
Demirbaşlar	484.089	327.929	-	-	812.018
Özel maliyet	296.514	220.250	-	-	516.764
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	10.628.659	4.288.712	-	-	14.917.371
Toplam	16.073.560	8.574.778	-	-	24.648.338
Net Tutar	55.121.736				48.828.076
Maddi duran varlık	1 Ocak 2024	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden hesaplama	31 Aralık 2024
Binalar	40.833.457	351.608	(7.793.450)	-	33.391.615
Taşıtlar	18.657.183	-	-	-	18.657.183
Demirbaşlar	1.017.978	416.542	-	-	1.434.520
Özel maliyet	21.261	1.065.818	-	-	1.087.079
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	7.083.101	7.849.731	-	1.692.067	16.624.899
Toplam	67.612.980	9.683.699	(7.793.450)	1.692.067	71.195.296
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Değerleme farkı	Yeniden hesaplama	31 Aralık 2024
Taşıtlar	932.859	3.731.439	-	-	4.664.298
Demirbaşlar	242.383	241.706	-	-	484.089
Özel maliyet	590	295.924	-	-	296.514
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	4.451.968	4.268.890	-	1.907.801	10.628.659
Toplam	5.627.800	8.537.959	-	1.907.801	16.073.560
Net Tutar	61.985.180				55.121.736

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme 6.021.010 TL tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (31 Aralık 2024: 8.537.959 TL) (Not 20), 2.553.768 TL pazarlama satış dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir.

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 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	31 Aralık 2025
Haklar	575.246	113.854	689.100	160.211	849.311
Toplam	575.246	113.854	689.100	160.211	849.311
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2024	Giris	31 Aralık 2024	Giris	31 Aralık 2025
Haklar	43.493	150.664	194.157	226.792	420.949
Toplam	43.493	150.664	194.157	226.792	420.949
Net Tutar	531.753		494.943		428.362

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait 159.248 TL tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (31 Aralık 2024: 150.664 TL) (Not 20), 67.544 TL ise pazarlama satış dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir.

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İzin Karşılığı	3.382.105	2.974.333
Toplam	3.382.105	2.974.333

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Karşılık	2.974.333	4.419.539
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	1.109.754	(86.740)
Parasal Kazanç/Kayıp	(701.982)	(1.358.466)
Dönem Sonu Karşılık	3.382.105	2.974.333

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava Karşılıkları	168.200	273.814
Toplam	168.200	273.814

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Karşılık	273.814	283.409
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	(40.990)	77.519
Parasal Kazanç/Kayıp	(64.624)	(87.114)
Dönem Sonu Karşılık	168.200	273.814

Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.407.152	2.260.014
Toplam	2.407.152	2.260.014

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:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yıllık İskonto Oranı (%)	3,53%	3,53%
Emeklilik Olasılığı (%)	94,65%	96,39%

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, 31 Aralık 2025 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2025 tarihinde geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Karşılık	2.260.014	2.119.784
Hizmet Maliyeti	502.470	618.395
Faiz Maliyeti	86.098	80.896
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(83.698)	(323.154)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	175.660	415.668
Parasal Kazanç/Kayıp	(533.392)	(651.575)
Dönem Sonu Karşılık	2.407.152	2.260.014

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

Verilen ipotekler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL Verilen İpotekler	3.031.925.000	4.493.435.462
Toplam	3.031.925.000	4.493.435.462

	TL Endekslenmiş Tutarlar	
Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.031.925.000	4.493.435.462
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	3.031.925.000	4.493.435.462

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

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele Borçlar	3.579.174	3.333.313
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	968.648	955.502
Toplam	4.547.822	4.288.815

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	10.483.236	68.353.470
Personel Avansları	-	225.789
İş Avansları	-	1.305
Toplam	10.483.236	68.580.564

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

18.ÖZKAYNAKLAR

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2025	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2024	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	417.199.995	59,60%	125.199.999	62,60%
Nuran Çelik	13.250.000	1,89%	6.000.000	3,00%
Ezgi Çelik	10.500.000	1,50%	3.000.000	1,50%
Yunus Emre Çelik	10.500.000	1,50%	3.000.000	1,50%
Halka Açık Paylar	248.550.005	35,51%	62.800.001	31,40%
Toplam	700.000.000	100%	200.000.000	100%

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 gazetesi ile tescil ve ilan edilmiştir. Toplam Sermaye artış tutarı 500.000.000 TL'dir. Bu artış ile 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	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	429.700.563	493.829.109
Toplam	429.700.563	493.829.109
Paylara İlişkin Primler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	373.013.600	443.695.458
Toplam	373.013.600	443.695.458
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal Yedekler	16.811.555	15.010.556
Toplam	16.811.555	15.010.556

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(1.290.199)	(1.167.236)
Toplam	(1.290.199)	(1.167.236)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazanç

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazançları	18.424.727	17.562.027
Toplam	18.424.727	17.562.027

Geçmiş Yıl Kârı/Zararları (-)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş Yıllar Kârları / Zararları (-)	946.273.103	1.175.873.021
Toplam	946.273.103	1.175.873.021

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)**Satış Gelirleri (Net)**

	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Gayrimenkul Satış Geliri	305.299.619	462.462.044
Gayrimenkul Kira Geliri	15.538.440	11.252.806
Diğer Gelirler (*)	388.677.490	1.776.797.912
Satış Gelirleri, Net	709.515.549	2.250.512.762

Satışların Maliyeti (-)

	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(392.942.355)	(580.386.997)
Diğer (*)	(313.155.714)	(667.983.833)
Satışların Maliyeti	(706.098.069)	(1.248.370.830)

Brüt Kâr / (Zarar)

	3.417.480	1.002.141.932
--	------------------	----------------------

(*) 31 Aralık 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 388.677.490 TL hasılat ve 313.155.714 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

20.PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)**Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)**

	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Reklam ve Tanıtım Giderleri	12.685.816	11.498.178
Ofis Giderleri	9.000.756	5.940.588
Aidat Giderleri	3.572.200	4.851.610
Amortisman Gideri	2.621.312	-
Toplam	27.880.084	22.290.376

Genel Yönetim Giderleri (-)

	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel Gideri	50.698.335	58.369.993
Danışmanlık Gideri	7.710.601	6.135.011
Amortisman Giderleri	6.180.258	8.688.623
Aidat Giderleri	4.933.439	2.599.505
Yemek Giderleri	3.207.039	2.621.503
Kira Giderleri	1.856.562	4.052.361
Bakım Onarım Giderleri	1.138.288	1.117.739
Elektrik, Su, Doğalgaz Gideri	1.197.162	1.217.067
Araç Giderleri	710.809	953.582
Sigorta Giderleri	363.175	346.397
Ulaşım Giderleri	302.339	244.786
İletişim Giderleri	286.067	131.480
Vergi, Resim ve Harçlar	179.614	437.469
Diğer	5.208.347	1.453.155
Toplam	83.972.035	88.368.671

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	1.135.038	403.067
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	1.299.486
Diğer Gelirler (*)	423.141	1.760.133
Toplam	1.558.179	3.462.686

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Aidat Giderleri	1.413.428	646.938
Harç Giderleri	86.959	54.340
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	69.449	3.062.252
Şüpheli Alacak Gideri	4.584	
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	153.575.011
Önceki Dönemlere Ait Giderler (**)	-	80.471.346
Diğer Giderler (*)	68.953.633	6.489.888
Toplam	70.528.053	244.299.775

(*) 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 (işlem tarihindeki enflasyon muhasebesi öncesi tutarlar ifade edilmiştir).

(**) Önceki dönemlerde teslim edilen dairelere ilişkin cari dönemde ortak alan harcamalarından verilen paydan oluşmaktadır.

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Geliri	201.273.139	-
Menkul Kıymet Satış Geliri	1.473.419	7.998.552
Toplam	202.746.558	7.998.552

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Gideri	713.886.390	136.910.275
Toplam	713.886.390	136.910.275

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz Gelirleri	2.264.029	13.377.549
Kur Farkı Gelirleri	1.801.399	3.326.801
Toplam	4.065.428	16.704.350
Finansman Giderleri	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz Giderleri	188.918.496	531.142.727
Kur Farkı Giderleri	126.069.360	18.686.856
Toplam	314.987.856	549.829.583

24.NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	Endekslenmiş 31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	277.655.614	153.156.185
Stoklar	55.355.269	814.992.434
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	2.907.216	2.501.091
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	792.740.689	84.362.191
Maddi Duran Varlıklar	2.396.200	4.776.152
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	52.687	113.207
Ertelenmiş Gelirler	9.634.211	(9.744.579)
Ödenmiş Sermaye	(266.624.340)	(213.267.388)
Paylara İlişkin Primler	(88.036.165)	(136.381.956)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.115.269	3.155.353
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(5.580.553)	(2.667.406)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(226.304.869)	(394.682.914)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(13.792.639)	162.170.159
Hasılat	17.096.715	(39.000.159)
Satışların Maliyeti	2.783.235	27.833.446
Pazarlama Giderleri	5.203.254	2.164.318
Genel Yönetim Giderleri	21.978.845	13.831.521
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(829.705)	(1.200.478)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(18.275.968)	10.070.979
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(192.160)	39.039.883
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	266.950	76.958.838
Finansman Gelirleri	(291.818)	(2.356.439)
Finansman Giderleri	31.355.861	43.222.634
Dönem Vergi Gideri	(72.887.848)	(8.394.384)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	263.862.975	315.326.344

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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. 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**31 Aralık 2025**

530.295

530.295**31 Aralık 2024**

242.375

242.375**Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı**

Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı

Ertelenmiş Vergi Karşılığı

Toplam**31 Aralık 2025**

-

79.272.270

79.272.270**31 Aralık 2024**

-

(146.367.011)

(146.367.011)**Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)**Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler**

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

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

<u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u>	<u>Geçici Farklar</u>		<u>Ertelenen Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)</u>	
	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Stoklar	(772.499.734)	(1.468.639.421)	(232.052.370)	(437.984.388)
Şüpheli alacak karşılıkları	481.172	614.827	142.119	181.830
TFRS 16 düzeltmesi	(518.183)	(1.053.890)	(155.460)	(316.168)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı	555.832.546	689.953.243	146.100.555	207.061.064
İzin karşılığı	3.382.105	2.974.333	1.014.632	892.300
Kıdem tazminatı karşılığı	(3.619.148)	(2.991.805)	(1.085.744)	(897.542)
Dava karşılığı	168.200	220.161	50.461	66.048
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı	(896.014.418)	(300.648.311)	(229.708.201)	(62.422.835)
Diğer düzeltmeler	474.548.978	136.633.844	142.365.196	40.964.991
Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	(638.238.482)	(942.937.019)	(173.328.812)	(252.454.700)
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			79.125.884	(219.903.644)
Maddi duran varlık değerleme farkı vergi etkisi			199.084	(1.461.271)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıplarından mahsup edilen tutar			(52.698)	(124.701)
Geçmiş yıllar karları veya zararları ile ilişkilendirilen			-	75.122.605
Döneme ait ertelenmiş vergi geliri / (gideri)			79.272.270	(146.367.011)

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	700.000.000	200.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	(656.331.528)	157.568.173
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	(0,94)	0,79

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar	999.235.445	1.141.568.074
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(36.942.982)	(3.467.891)
Net Borç	962.292.463	1.138.100.183
Toplam Özkaynak	1.826.601.821	2.502.371.108
Borç / Özkaynak Oranı	0,53	0,45

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

31 Aralık 2025	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Câri Dönem	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Alacaklar Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Alacaklar Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	- 105.063.501		- 1.531.579		36.854.357	88.625
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	- 105.063.501		- 1.531.579		36.854.357	88.625
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)	-	481.172	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(481.172)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 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 kalan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	- 81.338.809		- 2.591.792		3.425.988	41.903
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	- 81.338.809		- 2.591.792		3.425.988	41.903
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)	-	614.827	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(614.827)	-	-	-	-
- 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).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

31 Aralık 2025	Defter Değeri	<u>Sözleşme</u> <u>uyarınca nakit</u> <u>çıkışlar</u> <u>toplamı</u> <u>(=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa</u> <u>(I)</u>	<u>4-12 ay arası</u> <u>(II)</u>	<u>1-5 yıl arası</u> <u>(III)</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.093.319.800	1.255.679.958	191.403.006	336.002.673	728.274.279
Banka Kredileri & Leasing	994.211.456	1.155.830.366	91.553.414	336.002.673	728.274.279
Ticari Borçlar	33.441.496	34.182.744	34.182.744	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.547.822	4.547.822	4.547.822	-	-
Diğer Borçlar	61.119.026	61.119.026	61.119.026	-	-

31 Aralık 2024	Defter Değeri	<u>Sözleşme</u> <u>uyarınca nakit</u> <u>çıkışlar</u> <u>toplamı</u> <u>(=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa</u> <u>(I)</u>	<u>4-12 ay arası</u> <u>(II)</u>	<u>1-5 yıl arası</u> <u>(III)</u>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.146.327.309	1.864.678.877	261.218.588	638.176.476	965.283.813
Banka Kredileri & Leasing	1.136.244.038	1.854.522.013	251.061.724	638.176.476	965.283.813
Ticari Borçlar	2.192.946	2.266.539	2.266.539	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.288.815	4.288.815	4.288.815	-	-
Diğer Borçlar	3.601.510	3.601.510	3.601.510	-	-

Piyasa Riski

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

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

31 Aralık 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	323.657.948	7.551.110	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	323.657.948	7.551.110	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	526.738.180	12.289.079	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	526.738.180	12.289.079	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	850.396.128	19.840.189	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(850.396.128)	(19.840.189)	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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	167.990.031	128.342.152	3.643.672
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	167.990.031	128.342.152	3.643.672
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	269.252.647	205.705.446	5.840.039
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	269.252.647	205.705.446	5.840.039
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	437.242.678	334.047.598	9.483.711
	-		
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(437.242.678)	(334.047.598)	(9.483.711)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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.

31 Aralık 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	(85.039.613)	85.039.613
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(85.039.613)	85.039.613
Toplam (3)	(85.039.613)	85.039.613

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	(43.724.268)	43.724.268
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(43.724.268)	43.724.268
Toplam (3)	(43.724.268)	43.724.268

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.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

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

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	36.942.982	3.467.891
Finansal yükümlülükler	999.235.445	1.141.568.074

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
31 Aralık 2025					
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	36.942.982	-	-	36.942.982	5
Ticari Alacaklar	105.063.501	-	-	105.063.501	4,8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	999.235.445	999.235.445	7
Ticari Borçlar	-	-	33.441.496	33.441.496	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	3.467.891	-	-	3.467.891	5
Ticari Alacaklar	81.338.809	-	-	81.338.809	4,8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	1.141.568.074	1.141.568.074	1.141.568.074	7
Ticari Borçlar	-	2.192.946	2.192.946	2.192.946	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.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 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>31 Aralık 2025</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	8.225.226	8.225.226	-	-
Finansal Yükümlülükler	999.235.445	999.235.445	-	-

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	18.765	18.765	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.141.568.074	1.141.568.074	-	-

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).

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

Grup'un bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir;

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti(*)	1.600.000	1.439.816
Toplam	1.600.000	1.439.816

(*)Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.