

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**

**(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla**

**“EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.”)**

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE**

**AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM**

**RAPORU**

FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI .....	6-52
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI .....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	28
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	28
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	29
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	29
7. FİNANSAL BORÇLAR .....	30
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	31
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	32
10. STOKLAR.....	33
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER .....	33
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	34
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	35
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	36
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER .....	36
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR .....	38
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
18. ÖZKAYNAKLAR .....	39
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	40
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	40
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-).....	41
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-) (devamı) .....	42
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	42
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-).....	42
24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	43
25. PAY BAŞINA KAZANÇ .....	45
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ.....	45
27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) .....	51
28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	52
29. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER .....	52

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

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2023</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.451.478.797</b>	<b>3.113.239.936</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	23.929.201	336.493.702
Finansal yatırımlar	6	48.563.849	50.233.193
Ticari alacaklar		56.768.203	117.106.525
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	-	29.761.003
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	56.768.203	87.345.522
Diğer alacaklar		41.904.867	2.384
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	41.904.867	2.384
Stoklar	10	1.215.083.309	2.186.561.402
Peşin ödenmiş giderler		19.673.503	321.147.961
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	19.673.503	321.147.961
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	19.754	13.953
Diğer dönen varlıklar	17	45.536.111	101.680.816
<b>Duran varlıklar</b>		<b>632.343.579</b>	<b>590.070.077</b>
Ticari alacaklar		24.572.636	43.817.590
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	24.572.636	43.817.590
Diğer alacaklar		290.692	615.855
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	290.692	615.855
Uzun vadeli stoklar	10	233.969.722	229.674.054
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	340.398.478	287.916.521
Maddi duran varlıklar	13	32.799.734	27.959.125
Maddi olmayan duran varlıklar	14	281.379	86.932
Peşin ödenmiş giderler	11	30.938	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>2.083.822.376</b>	<b>3.703.310.013</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>Câri Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
		<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>629.351.087</b>	<b>2.467.993.897</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	445.307.577	414.169.355
Ticari borçlar		63.674.028	274.254.092
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	21.639.297	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	42.034.731	274.254.092
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	2.406.899	2.409.751
Diğer borçlar		2.649.030	8.342.043
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	-	467.321
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	2.649.030	7.874.722
Ertelenmiş gelirler		112.806.734	1.766.915.362
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	112.806.734	1.766.915.362
Kısa vadeli karşılıklar		2.506.819	1.903.294
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.338.619	1.626.146
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	277.148
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>152.964.155</b>	<b>173.409.802</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	134.617.925	123.012.332
Ticari borçlar		-	637.207
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	-	637.207
Diğer borçlar		-	24.187
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	-	24.187
Uzun vadeli karşılıklar		1.121.693	2.224.029
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.121.693	2.224.029
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	17.224.537	47.512.047
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.301.507.134</b>	<b>1.061.906.314</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>1.301.507.134</b>	<b>1.061.906.314</b>
Ödenmiş sermaye	18	200.000.000	82.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	18	167.142.771	159.735.161
Paylara İlişkin Primler	18	234.783.433	359.691.043
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		12.180.045	15.078.899
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(463.682)	(589.228)
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	18	12.643.727	15.668.127
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	444.901.211	127.768.658
Net dönem kârı/zararı (-)		242.499.674	317.132.553
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>2.083.822.376</b>	<b>3.703.310.013</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE**  
**KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2023	Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2022
Hâsılat	19	1.399.799.823	142.454.543
Satışların maliyeti (-)	19	(1.575.029.655)	(88.906.565)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kâr</b>		<b>(175.229.832)</b>	<b>53.547.978</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(37.226.464)	(43.666.655)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(5.295.977)	(8.880.519)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	8.388.224	19.678.650
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(37.518.669)	(20.544.358)
<b>Esas faaliyet kârı / zararı (-)</b>		<b>(246.882.718)</b>	<b>135.096</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	147.732.659	160.587.744
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(30.990.741)	(12.238.472)
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı</b>		<b>(130.140.800)</b>	<b>148.484.368</b>
Finansman gelirleri	23	31.619.301	31.923.482
Finansman Giderleri (-)	23	(38.687.620)	(28.839.270)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		348.422.037	171.546.981
<b>Vergi öncesi kâr/zarar</b>		<b>211.212.918</b>	<b>323.115.561</b>
<b>Vergi gelir / gideri (-)</b>		31.286.756	(5.983.008)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	24	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24	31.286.756	(5.983.008)
<b>Dönem kârı / zararı</b>		<b>242.499.674</b>	<b>317.132.553</b>
<b>Dönem kârının (zararının) dağılımı</b>			
Ana ortaklık payları		<b>242.499.674</b>	<b>317.132.553</b>
<b>Pay başına kazanç (zarar)</b>	25	1,21	3,84
<b>Dönem kârı / zararı</b>		<b>242.499.674</b>	<b>317.132.553</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir tablosu</b>			
<b>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
-Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış / azalışları		(4.023.648)	19.585.158
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi		999.248	(3.917.031)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	15	125.546	(589.228)
<b>Diğer kapsamlı gelir / gider</b>		<b>(2.898.854)</b>	<b>15.078.899</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>239.600.820</b>	<b>332.211.452</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		239.600.820	332.211.452
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>		<b>239.600.820</b>	<b>332.211.452</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

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

Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farklar	Paylara İlişkin Primler	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Birikmiş kârlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme kazanç / (kayıpları)	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı /zararı (-)				
<b>1 Ocak 2022 bakiyesi</b>	18	<b>66.000.000</b>	<b>149.047.630</b>	-	-	-	<b>25.228.595</b>	<b>102.540.063</b>	<b>342.816.288</b>	-	<b>342.816.288</b>
Sermaye artırımını		16.500.000	10.687.531	-	-	-	-	-	27.187.531	-	27.187.531
Transferler		-	-	-	-	-	102.540.063	(102.540.063)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	359.691.043	(589.228)	15.668.127	-	317.132.553	691.902.495	-	691.902.495
<b>31 Aralık 2022 bakiyesi</b>	18	<b>82.500.000</b>	<b>159.735.161</b>	<b>359.691.043</b>	<b>(589.228)</b>	<b>15.668.127</b>	<b>127.768.658</b>	<b>317.132.553</b>	<b>1.061.906.314</b>	-	<b>1.061.906.314</b>
<b>1 Ocak 2023 bakiyesi</b>	18	<b>82.500.000</b>	<b>159.735.161</b>	<b>359.691.043</b>	<b>(589.228)</b>	<b>15.668.127</b>	<b>127.768.658</b>	<b>317.132.553</b>	<b>1.061.906.314</b>	-	<b>1.061.906.314</b>
Sermaye artırımını		117.500.000	7.407.610	-	-	-	(124.907.610)	-	-	-	-
Transferler		-	-	(124.907.610)	-	-	442.040.163	(317.132.553)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	125.546	(3.024.400)	-	242.499.674	239.600.820	-	239.600.820
<b>31 Aralık 2023 bakiyesi</b>	18	<b>200.000.000</b>	<b>167.142.771</b>	<b>234.783.433</b>	<b>(463.682)</b>	<b>12.643.727</b>	<b>444.901.211</b>	<b>242.499.674</b>	<b>1.301.507.134</b>	-	<b>1.301.507.134</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**  
**31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak
<b>A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>	<b>Not</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(293.947.913)</b>	<b>(255.626.889)</b>
Dönem kârı (zararı)		242.499.674	317.132.553
<b>Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>213.408.122</b>	<b>(136.791.412)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14- 15	1.505.446	1.322.141
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		242.026.647	528.888
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	861.108	528.888
<i>Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>		241.165.539	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(373.265)	(840.246)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	17	(264.317)	(662.124)
<i>Diğer karşılıklar</i>		(108.948)	(178.122)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.473.365	1.435.950
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	250.105	254.698
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	22	(312.095)	(1.012.399)
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	22	1.535.355	2.193.651
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.935.809)	(145.687.632)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	23	(1.935.809)	(145.687.632)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	(29.288.262)	6.449.487
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı</b>		<b>(749.849.908)</b>	<b>(435.957.994)</b>
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	7	1.669.344	(50.233.193)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		77.186.813	44.326.743
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	29.761.003	(29.743.185)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	9	47.425.810	74.069.928
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(41.577.320)	1.521.088
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	10	(41.577.320)	1.521.088
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	11	726.016.886	(542.345.907)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	12	301.443.520	(231.268.046)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(210.905.176)	(139.122.891)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	5	21.639.297	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	9	(232.544.473)	(139.122.891)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	17	(2.852)	920.038
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(5.717.200)	(42.826.664)
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	5	(467.321)	(48.379.703)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	10	(5.249.879)	5.553.039
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	12	(1.654.108.628)	613.418.611
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		56.144.705	(90.347.773)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	18	56.144.705	(90.149.115)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)</i>		-	(198.658)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(293.942.112)</b>	<b>(255.616.853)</b>
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	(5.801)	(10.036)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(61.110.298)</b>	<b>(24.431.930)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14- 15	(10.564.150)	(1.814.430)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		32.982.100	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(83.528.248)	(22.617.500)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>42.493.710</b>	<b>554.337.006</b>
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8		27.187.531
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	359.691.042
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri, Net		42.493.710	167.458.433
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>	6	<b>(312.564.501)</b>	<b>274.278.188</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	6	<b>336.493.702</b>	<b>62.215.515</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>23.929.201</b>	<b>336.493.702</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

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

Grup'un şirketleri ve faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

#### Bağlı ortaklıklar:

##### EYG Ofis ve Konut A. Ş. ("EYG Ofis")

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

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

#### Müşterek Faaliyetler

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

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

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



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

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

##### Konsolide finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 20 Mayıs 2024 tarihinde onaylanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

###### 2.1.1 Finansal tabloların hazırlanma esasları

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

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

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

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

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

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

#### Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

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

Grup, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL'nin yüksek Enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

**2.1.2. Karşılaştırmalı Bilgiler**

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

**2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler**

a) Yeni ve Güncellenmiş Standartlar ve Yorumlar:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

***31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:***

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

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme

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

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

#### **31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

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

#### **2.3 Muhasebe politikaları veya tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarını bölünmeden önceki dönemlerle benzer şekilde uygulamaya devam etmiştir.

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikalarındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir:

#### **Konsolidasyon esasları**

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

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Bağlı ortaklıklar*

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

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

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

<b>Bağlı Ortak</b>	<b>31 Aralık 2023</b>		<b>31 Aralık 2022</b>	
	<b>Doğrudan Ortaklık Oranı (%)</b>	<b>Etkin Ortaklık Oranı (%)</b>	<b>Doğrudan Ortaklık Oranı (%)</b>	<b>Etkin Ortaklık Oranı (%)</b>
EYG Ofis	100	100	100	100

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

##### *Kontrol gücü olmayan paylar*

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

##### *Ortaklık oranındaki değişiklikler*

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

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

**Gelirlerin kaydedilmesi**

**Hâsılatın muhasebeleştirilmesi için genel model**

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

***Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması***

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

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

***Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması***

Grup, "edim yükümlülüğünü" hâsılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Grup müşteriyi 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.

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Önemli finansman bileşeni**

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

**Değişken bedel**

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

**Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı**

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

**Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi**

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

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

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

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

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Sözleşme değişiklikleri**

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

**a) Konut, ofis ve mağaza satışları**

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

**b) Ertelenmiş gelirler**

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

**Finansman gelirleri ve finansman giderleri**

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

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

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

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



**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

**Çalışanlara sağlanan faydalar**

**a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar**

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir.

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

**b) İzin hakları**

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

**c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar**

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 23.490 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 19.982 TL). Dipnot 15'de açıklandığı üzere, Grup yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

**Gelir vergileri**

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

**a) Dönem vergisi**

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

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

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

**b) Ertelenmiş vergi**

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

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

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

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

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

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### Stoklar

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

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

### Maddi Duran Varlıklar

#### a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

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

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

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

#### b) Sonradan oluşan maliyetler

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

#### c) Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hâlihazırda kullanılabilir oldukları veya Grup tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortisman 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:

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

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

### d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

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

#### c) İtfa payları

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

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

<b>Açıklama</b>	<b>Faydalı Ömür</b>
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3-15 yıl
Haklar ve yazılımlar	3-15 yıl

### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### *Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi*

Grup, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülür (Not 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

#### **Finansal araçlar**

##### **a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm**

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

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

##### **b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm**

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

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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

*Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi*

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

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

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

Bu değerlendirmeyi yaparken, Grup aşağıdakileri dikkate alır:

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

***Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar***

**GUD farkı kâr /zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar**

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

**İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar**

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

*Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar*

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

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

**c) Finansal tablo dışı bırakma**

*Finansal varlıklar*

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

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

*Finansal yükümlülükler*

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

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



**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi**

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

**Sermaye**

**a) Adi hisse senetleri**

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

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

**a) Türev olmayan finansal varlıklar**

**Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları**

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

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

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

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

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

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

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

12 aylık BKZ'ler raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde finansal araca ilişkin gerçekleşmesi muhtemel temerrüt durumlarından kaynaklanan beklenen kredi zararlarını temsil eden 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 akışlarının bugünkü değeri üzerinden ölçülen kredi zararlarıdır (örneğin, sözleşmeye istinaden işletmeye yapılan nakit girişleri ile işletmenin tahsil etmeyi beklediği nakit akışları arasındaki farktır)

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

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

***Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar***

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

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

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

***Değer düşüklüğünün sunumu***

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

***Kayıttan düşme***

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

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

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

***a) Finansal olmayan varlıklar***

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

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

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

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

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

***Karşılıklar***

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**İlişkili Taraflar**

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır:

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

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 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 kılabilecek imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 26)

**Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

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

**2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları**

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

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

- a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje kârlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönem için Grup, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	21.639.297	-
<b>Toplam</b>	-	-	<b>21.639.297</b>	-

<u>İlişkili şirket</u>	31 Aralık 2022			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	29.739.820	-	-	-
Ortaklar	-	-	-	467.321
Diğer	21.183	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>29.761.003</b>	-	-	<b>467.321</b>

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

<u>İlişkili şirket</u>	31 Aralık 2023		
	Mal ve Hizmet alımları	Hizmet Alımları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	49.500	174.857
<b>Toplam</b>	-	<b>49.500</b>	<b>174.857</b>

<u>İlişkili şirket</u>	31 Aralık 2022		
	Mal ve Hizmet alımları (*)	Ticari Mal Satışları	Hizmet satışları- Kira
EYG Proje ve İnşaat A.Ş. (*)	40.459.684	2.515.529	107.928
Diğer	-	-	188.610
<b>Toplam</b>	<b>40.459.684</b>	<b>2.515.529</b>	<b>296.538</b>

(\*) Şirket, 2022 yılında EYG Proje' den 19.883.866 TL marka kullanım ve danışmanlık hizmeti almıştır.

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

##### Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023 dönemi için Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 5.276.462 TL'dir (31 Aralık 2022: 3.955.450 TL'dir).

#### 5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

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

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	23.896.336	336.474.318
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	32.865	19.384
<b>Toplam</b>	<b>23.929.201</b>	<b>336.493.702</b>

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

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Döviz Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
TL	%5	32.351	32.865
<b>Toplam</b>			<b>32.865</b>

31 Aralık 2022 itibarıyla;

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>Döviz Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
TL	%5	19.384	19.384
<b>Toplam</b>			<b>19.384</b>

#### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Kur Korumalı Mevduat (*)	48.556.602	50.197.905
Diğer	7.247	35.288
<b>Toplam</b>	<b>48.563.849</b>	<b>50.233.193</b>

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

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. FİNANSAL BORÇLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	400.314.800	413.287.857
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar (*)	44.288.739	-
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	704.038	874.802
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	6.696
<b>Toplam</b>	<b>445.307.577</b>	<b>414.169.355</b>

##### Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	89.940.079	122.113.464
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar(*)	44.318.024	-
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	359.822	898.868
<b>Toplam</b>	<b>134.617.925</b>	<b>123.012.332</b>

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

##### Banka Kredileri

31 Aralık 2023 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	490.254.879	%5,06-%29,26	490.254.879
<b>Toplam</b>	<b>490.254.879</b>		<b>490.254.879</b>

31 Aralık 2022 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Döviz Bakiye	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	535.401.321	%5,06-%29,26	535.401.321
<b>Toplam</b>	<b>535.401.321</b>		<b>535.401.321</b>

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	70.356.799	140.058.124
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	329.958.001	273.229.733
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	89.940.079	122.113.464
<b>Toplam</b>	<b>490.254.879</b>	<b>535.401.321</b>



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

31 Aralık 2023 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	88.606.763
<b>Toplam</b>		<b>88.606.763</b>

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	12.748.619	-
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	31.540.120	-
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	44.318.024	-
<b>Toplam</b>	<b>88.606.763</b>	-

#### 8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

##### Ticari Alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alicılar	19.253.700	9.115.976
Alacak Senetleri	37.763.083	79.331.556
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(248.580)	(1.102.010)
Şüpheli Ticari Alacaklar	469.720	1.330.828
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(469.720)	(1.330.828)
<b>Ara Toplam</b>	<b>56.768.203</b>	<b>87.345.522</b>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	-	29.761.003
<b>Toplam</b>	<b>56.768.203</b>	<b>117.106.525</b>

<u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak Senetleri	24.750.921	44.677.800
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(178.285)	(860.210)
<b>Toplam</b>	<b>24.572.636</b>	<b>43.817.590</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR (devamı)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Dönem Başı</b>	1.330.828	1.859.716
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	(861.108)	(528.888)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>469.720</b>	<b>1.330.828</b>

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<b><u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u></b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar	6.049.129	9.694.484
Borç Senetleri	38.044.448	266.368.394
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(2.120.881)	(1.808.786)
Diğer Ticari Borçlar	62.035	-
<b>Ara Toplam</b>	<b>42.034.731</b>	<b>274.254.092</b>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	21.639.297	
<b>Toplam</b>	<b>63.674.028</b>	<b>274.254.092</b>

(\*) Şirket'in "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için vermiş olduğu senetler cari dönemde ödenmiştir ve borç kapatılmıştır. (31 Aralık 2022: 147.883.694 TL'lik senet bulunmaktadır).

<b><u>Uzun Vadeli Ticari Borçlar</u></b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Borç Senetleri	-	637.207
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>637.207</b>

#### 9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

##### Diğer Alacaklar

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

<b><u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u></b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	41.904.867	2.384
<b>Toplam</b>	<b>41.904.867</b>	<b>2.384</b>

(\*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

<b><u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u></b>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	290.692	615.855
<b>Toplam</b>	<b>290.692</b>	<b>615.855</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR (devamı)

##### Diğer Borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	450.006	431.011
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.112	3.684
Taksitlendirilmiş Borçlar	2.193.741	7.266.705
Diğer Çeşitli Borçlar	3.171	173.322
<b>Ara Toplam</b>	<b>2.649.030</b>	<b>7.874.722</b>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 4)	-	467.321
<b>Toplam</b>	<b>2.649.030</b>	<b>8.342.043</b>

  

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Taksitlendirilmiş Borçlar	-	24.187
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>24.187</b>

#### 10. STOKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Ticari Mallar	74.889.174	124.320.239
İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projesi	1.381.359.674	2.062.241.163
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(241.165.539)	-
<b>Toplam</b>	<b>1.215.083.309</b>	<b>2.186.561.402</b>

  

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Proje Halindeki Gayrimenkuller	233.969.722	229.674.054
<b>Toplam</b>	<b>233.969.722</b>	<b>229.674.054</b>

#### 11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Verilen Sipariş Avansları	16.509.246	65.326.298
Taşeronlara Verilen Avanslar	2.060.530	247.728.691
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.103.727	8.092.972
<b>Toplam</b>	<b>19.673.503</b>	<b>321.147.961</b>

  

<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Gelecek Yıllara Ait Giderler	30.938	-
<b>Toplam</b>	<b>30.938</b>	<b>-</b>

  

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Alınan Sipariş Avanslar (*)	112.806.734	1.766.915.362
<b>Toplam</b>	<b>112.806.734</b>	<b>1.766.915.362</b>

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

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2023	Giriş <sup>(1)</sup>	Çıkış	Değerleme farkı	31 Aralık 2023
Binalar	287.916.521	83.528.249	(32.982.100)	1.935.808	340.398.478
<b>Toplam</b>	<b>287.916.521</b>	<b>83.528.249</b>	<b>(32.982.100)</b>	<b>1.935.808</b>	<b>340.398.478</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2022	Giriş <sup>(1)</sup>	Transfer <sup>(2)</sup>	Değerleme farkı	31 Aralık 2022
Arsalar	318.818.911	-	(306.580.441)	(12.238.470)	-
Binalar	107.372.920	22.617.500	-	157.926.101	287.916.521
<b>Toplam</b>	<b>426.191.831</b>	<b>22.617.500</b>	<b>(306.580.441)</b>	<b>145.687.631</b>	<b>287.916.521</b>

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

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

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

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

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

Nev'i	Açıklama	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ofis	Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45	7.245.000	6.038.927
Ofis	Dap S OFİS 1.Bodrum Kat 82	-	4.976.141
Ofis	Dap S OFİS 1.Bodrum Kat 83	-	5.388.074
Dükkan	Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkan	27.925.000	27.401.736
Ofis	DAP S OFİS 1.Kat 108	-	5.058.529
Ofis	DAP S OFİS 1.Kat 109	-	5.223.302
Ofis	Dap Y ofis 1.Kat 58	-	3.938.513
Ofis	Dap Y ofis 1.Kat 59	-	4.342.207
Ofis	Dap S OFİS 4.Kat 185	-	4.054.950
Dükkan	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkan	13.205.000	-
Dükkan	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkan	13.205.000	-
Dükkan	Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10)	50.895.000	-
Dükkan	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkan	17.975.000	-
Dükkan	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkan	14.780.683	-
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 12	10.965.000	9.672.170
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 13	10.120.000	8.930.692
Ofis	Dap S OFİS 4.Bodrum Kat 14	9.760.000	8.609.385
Ofis/Dükkan	C.WORK MERKEZ YÖNETİM BİNASI	164.322.795	194.281.895
<b>Toplam</b>		<b>340.398.478</b>	<b>287.916.521</b>

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

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**13.MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

<b>Maddi duran varlık</b>	<b>1 Ocak 2023</b>	<b>Giriş</b>	<b>Değerleme Farkı</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Binalar	25.546.601	84.252	(4.023.648)	21.607.205
Taşıtlar	-	9.872.533	-	9.872.533
Demirbaşlar	151.677	386.990	-	538.667
Özel maliyet	-	11.250	-	11.250
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	3.748.055	-	-	3.748.055
<b>Toplam</b>	<b>29.446.333</b>	<b>10.355.025</b>	<b>(4.023.648)</b>	<b>35.777.710</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2023</b>	<b>Giriş</b>	<b>Değerleme Farkı</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Taşıtlar	-	(493.627)	-	(493.627)
Demirbaşlar	(33.245)	(95.012)	-	(128.257)
Özel maliyet	-	(313)	-	(313)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(1.453.963)	(901.816)	-	(2.355.779)
<b>Toplam</b>	<b>(1.487.208)</b>	<b>(1.490.768)</b>	<b>-</b>	<b>(2.977.976)</b>
<b>Net Tutar</b>	<b>27.959.125</b>			<b>32.799.734</b>
<b>Maddi duran varlık</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Giriş</b>	<b>Değerleme Farkı</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Binalar	5.961.441	-	19.585.160	25.546.601
Demirbaşlar	88.997	62.680	-	151.677
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	1.996.305	1.751.750	-	3.748.055
<b>Toplam</b>	<b>8.046.743</b>	<b>1.814.430</b>	<b>19.585.160</b>	<b>29.446.333</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Giriş</b>	<b>Değerleme Farkı</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Demirbaşlar	(1.854)	(31.391)	-	(33.245)
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(169.882)	(1.284.081)	-	(1.453.963)
<b>Toplam</b>	<b>(171.736)</b>	<b>(1.315.472)</b>	<b>-</b>	<b>(1.487.208)</b>
<b>Net Tutar</b>	<b>7.875.007</b>			<b>27.959.125</b>

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait 1.490.768 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2022:1.315.472 TL)

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	31 Aralık 2022	Giriş	31 Aralık 2023
Haklar	95.268	-	95.268	209.125	304.393
<b>Toplam</b>	<b>95.268</b>	<b>-</b>	<b>95.268</b>	<b>209.125</b>	<b>304.393</b>

  

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	31 Aralık 2022	Giriş	31 Aralık 2023
Haklar	(1.667)	(6.669)	(8.336)	(14.678)	(23.014)
<b>Toplam</b>	<b>(1.667)</b>	<b>(6.669)</b>	<b>(8.336)</b>	<b>(14.678)</b>	<b>(23.014)</b>

  

Net Tutar	93.601		86.932		281.379
-----------	--------	--	--------	--	---------

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait 14.678 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir. (31 Aralık 2022: 6.669 TL)

#### 15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin Karşılığı	2.338.619	1.626.146
<b>Toplam</b>	<b>2.338.619</b>	<b>1.626.146</b>

Kullanılmamış izin karşılığı hesabında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Dönem Başı Karşılık</b>	<b>1.626.146</b>	<b>1.194.878</b>
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	1.351.718	898.757
Parasal Kazanç/Kayıp	(639.245)	(467.489)
<b>Dönem Sonu Karşılık</b>	<b>2.338.619</b>	<b>1.626.146</b>

##### Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılıkları	168.200	277.148
<b>Toplam</b>	<b>168.200</b>	<b>277.148</b>

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Dönem Başı Karşılık</b>	<b>277.148</b>	<b>455.270</b>
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	(3.200)	-
Parasal Kazanç/Kayıp	(105.748)	(178.122)
<b>Dönem Sonu Karşılık</b>	<b>168.200</b>	<b>277.148</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.121.693	2.224.029
<b>Toplam</b>	<b>1.121.693</b>	<b>2.224.029</b>

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2023 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 2023 tarihinde geçerli olan 23.490 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: 19.982 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Dönem Başı Karşılık</b>	2.224.029	2.582.063
Hizmet Maliyeti	287.655	356.727
Faiz Maliyeti	38.214	12.855
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(428.385)	(306.623)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	(125.546)	589.228
Parasal Kazanç/Kayıp	(874.274)	(1.010.221)
<b>Dönem Sonu Karşılık</b>	<b>1.121.693</b>	<b>2.224.029</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Şarta Bağlı Yükümlülükler

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

<u>Verilen ipotekler</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
TL Verilen İpotekler	1.729.620.000	1.085.883.935
<b>Toplam</b>	<b>1.729.620.000</b>	<b>1.085.883.935</b>

  

	<u>TL Endekslenmiş Tutarlar</u>	
<u>Grup Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.729.620.000	1.085.883.935
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.729.620.000</b>	<b>1.085.883.935</b>

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

#### 16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Personele Borçlar	1.800.051	1.488.679
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	606.848	921.072
<b>Toplam</b>	<b>2.406.899</b>	<b>2.409.751</b>

#### 17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Devreden KDV	45.536.111	101.637.051
İş Avansları	-	43.765
<b>Toplam</b>	<b>45.536.111</b>	<b>101.680.816</b>



**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**18.ÖZKAYNAKLAR**

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
<b>Sermayedarlar</b>				
Ömer Faruk Çelik	133.758.204	66,88%	55.175.260	66,88%
Nuran Çelik	4.579.362	2,29%	1.888.987	2,29%
Ezgi Çelik	1.430.468	0,71%	590.068	0,71%
Yunus Emre Çelik	231.965	0,12%	95.685	0,12%
Halka Açık Paylar	60.000.001	30,00%	24.750.000	30,00%
<b>Toplam</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>82.500.000</b>	<b>100%</b>

Şirket'in sermayesi 200.000.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 82.500.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2022: her biri 1 TL olan 82.500.000 adet hisse).

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

<b>Sermaye Düzeltmesi Farkları</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	167.142.771	159.735.161
<b>Toplam</b>	<b>167.142.771</b>	<b>159.735.161</b>

<b>Paylara İlişkin Primler</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Hisse Senedi İhraç Primleri	234.783.433	359.691.043
<b>Toplam</b>	<b>234.783.433</b>	<b>359.691.043</b>

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

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(463.682)	(589.228)
<b>Toplam</b>	<b>(463.682)</b>	<b>(589.228)</b>

***Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazanç***

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Kazançları	12.643.727	15.668.127
<b>Toplam</b>	<b>12.643.727</b>	<b>15.668.127</b>

**Geçmiş Yıl Kârı/Zararları (-)**

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Geçmiş Yıllar Kârları / Zararları (-)	444.901.211	127.768.658
<b>Toplam</b>	<b>444.901.211</b>	<b>127.768.658</b>

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>Satış Gelirleri (Net)</b>		
Gayrimenkul Satış Geliri	1.271.474.048	117.196.828
Gayrimenkul Kira Geliri	18.265.092	3.466.496
Diğer Gelirler <sup>(*)</sup>	110.060.683	21.791.219
<b>Satış Gelirleri, Net</b>	<b>1.399.799.823</b>	<b>142.454.543</b>
<b>Satışların Maliyeti (-)</b>		
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(1.562.289.732)	(83.719.593)
Diğer Satışların Maliyeti <sup>(*)</sup>	(12.739.923)	(5.186.972)
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>(1.575.029.655)</b>	<b>(88.906.565)</b>
<b>Brüt Kâr / (Zarar)</b>	<b>(175.229.832)</b>	<b>53.547.978</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile Şirket, stoklarda yer alan ve ilgili dönemde kiraya verilen bağımsız bölümleri, stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan söz konusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardı doğrultusunda 110.060.683 TL hasılat ve 12.739.923 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)</b>		
Reklam ve Tanıtım Giderleri	5.295.977	8.225.087
Diğer Giderler	-	655.432
<b>Toplam</b>	<b>5.295.977</b>	<b>8.880.519</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

<u>Genel Yönetim Giderleri (-)</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2023</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2022</u>
Personel Giderleri	25.259.811	18.617.956
Vergi, Resim ve Harçlar	1.936.886	3.175.693
Aidat Giderleri	1.637.945	1.196.204
Danışmanlık Gideri	1.607.354	1.894.091
Amortisman Giderleri	1.505.446	1.322.141
Kira Giderleri	1.170.324	439.317
Yemek Giderleri	954.575	889.584
Sigorta Giderleri	675.322	358.671
Bakım Onarım Giderleri	642.315	805.570
Araç Giderleri	550.164	632.141
Elektrik, Su, Doğalgaz Gideri	497.264	818.617
Banka Masrafları	394.982	4.905
Ulaşım Giderleri	48.716	122.828
İletişim Giderleri	29.195	48.076
Mahkeme ve Noter Giderleri	21.399	153.337
Halka Arz Giderleri	-	11.891.780
Diğer	294.766	1.295.744
<b>Toplam</b>	<b>37.226.464</b>	<b>43.666.655</b>

Grup'un Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-)

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2023</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2022</u>
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	3.960.770	5.549.305
Konusu Kalmayan Karşılıklar	1.162.409	-
Yansıtma Gelirleri	-	1.558.398
İade Harç geliri	-	4.207.577
Kur Farkı Geliri	-	3.108.184
Sabit Kıymet Satış Karı	-	2.007.354
Diğer Gelirler	3.265.045	3.247.832
<b>Toplam</b>	<b>8.388.224</b>	<b>19.678.650</b>

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (-) (devamı)**

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>
Beyanname Düzeltme Giderleri (*)	12.981.402	1.093.992
Sponsorluk Gideri	4.911.591	-
Bağış Ve Yardımlar	4.524.212	2.916.001
Danışmanlık Giderleri	4.408.222	6.158.098
Kur Farkı Gideri	2.412.669	-
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	2.122.884	2.447.025
Komisyon Gideri	984.783	-
Aidat Giderleri	734.609	1.097.460
Harç Giderleri	221.783	680.885
Sabit Kıymet Satış Zararı	199.320	1.719.712
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (-)	-	198.717
Diğer Giderler	4.017.194	4.232.468
<b>Toplam</b>	<b>37.518.669</b>	<b>20.544.358</b>

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

**22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)**

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Geliri	109.655.971	133.133.675
Menkul Kıymet Satış Kârları	31.998.788	2.661.642
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	6.077.900	24.792.427
<b>Toplam</b>	<b>147.732.659</b>	<b>160.587.744</b>

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler (-)</b>	<b>01 Ocak 31 Aralık 2023</b>	<b>01 Ocak 31 Aralık 2022</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Giderleri (-)	26.967.093	12.238.472
Menkul Kıymet Değer Artış Zararları (-)	4.023.648	-
<b>Toplam</b>	<b>30.990.741</b>	<b>12.238.472</b>

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

<b>Finansman Gelirleri</b>	<b>01 Ocak 31 Aralık 2023</b>	<b>01 Ocak 31 Aralık 2022</b>
Kur Farkı Gelirleri	25.341.526	27.097.048
Faiz Gelirleri	6.277.775	3.564.150
İlişkili Faiz Tahakkuku	-	1.262.284
<b>Toplam</b>	<b>31.619.301</b>	<b>31.923.482</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

<b>Finansman Giderleri</b>	<b>01 Ocak 31 Aralık 2023</b>	<b>01 Ocak 31 Aralık 2022</b>
Faiz Giderleri	35.110.665	17.609.080
Kur Farkı Giderleri	2.393.367	10.503.542
Banka Komisyon Giderleri	1.183.588	726.648
<b>Toplam</b>	<b>38.687.620</b>	<b>28.839.270</b>

#### 24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### Kurumlar Vergisi Karşılığı

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

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

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

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

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne SPK'nın 11.08.2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni ile izin verilmiş olup, bu tarihten sonra elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna olacaktır.

<b>Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Peşin Ödenen Geçici Vergi ve Fonlar	19.754	13.953
<b>Toplam</b>	<b>19.754</b>	<b>13.953</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

##### Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı	31.286.756	(5.983.008)
<b>Toplam</b>	<b>31.286.756</b>	<b>(5.983.008)</b>

##### Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

##### Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklığı olan EYG Ofis ve Konut A. Ş. ve iştiraki EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

	<u>Geçici Farklar</u>		<u>Ertelenen Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri)</u>	
	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
<b><u>Ertelenen Vergi Varlıkları</u></b>				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	168.922.105	3.244.020	32.003.658	746.126
Şüpheli alacak karşılığı düzeltmesi	40.000	65.909	10.000	15.159
<b>Toplam</b>	<b>168.962.105</b>	<b>3.309.929</b>	<b>32.013.658</b>	<b>761.285</b>
<b><u>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</u></b>				
Maddi duran varlık değerlendirme farkı	(21.073.997)	(24.806.845)	(3.842.189)	(4.684.399)
Diğer düzeltmeler	(27.792.889)	(18.801.508)	(6.948.223)	(4.324.348)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	(185.020.460)	(205.829.858)	(38.447.785)	(39.264.596)
<b>Toplam</b>	<b>(233.887.346)</b>	<b>(249.438.211)</b>	<b>(49.238.197)</b>	<b>(48.273.343)</b>
<b>Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü), net</b>	<b>(64.925.241)</b>	<b>(246.128.282)</b>	<b>(17.224.539)</b>	<b>(47.512.058)</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Dönem Başı</b>	30.287.508	(10.366.516)
Maddi Duran Varlık Değerleme Kazançları	999.248	4.383.508
<b>Dönem Sonu</b>	<b>31.286.756</b>	<b>(5.983.008)</b>

#### 25. PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	200.000.000	82.500.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	242.499.674	317.132.553
<b>Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)</b>	<b>1,21</b>	<b>3,84</b>

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

##### Sermaye Risk Yönetimi

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Finansal Borçlar	579.925.502	537.181.687
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(23.929.201)	(336.493.702)
<b>Net Borç</b>	<b>555.996.301</b>	<b>200.687.985</b>
Toplam Özkaynak	1.301.507.134	1.061.906.314
<b>Borç / Özkaynak Oranı</b>	<b>0,43</b>	<b>0,19</b>

##### Finansal Risk Faktörleri

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

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

##### Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmamak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememeye 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.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2023	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)</b>	-	<b>81.340.839</b>	-	<b>42.195.559</b>	<b>23.929.201</b>	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	81.340.839	-	42.195.559	23.929.201	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	469.720	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(469.720)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Alacaklar</b>				<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	
<b>Önceki Dönem</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>		<b>Diğer Alacaklar</b>		<b>Bankalardaki Mevduat</b>	<b>Diğer</b>
	<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Diğer Taraf</b>	<b>İlişkili Taraf</b>	<b>Diğer Taraf</b>		
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)</b>	<b>29.761.003</b>	<b>131.163.112</b>	-	<b>618.239</b>	<b>336.493.702</b>	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	29.761.003	131.163.112	-	618.239	336.493.702	-
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)	-	1.330.828	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.330.828)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 26. 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 2023	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>4-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>647.591.599</b>	<b>754.856.230</b>	<b>149.397.284</b>	<b>422.552.111</b>	<b>182.906.835</b>
Banka Kredileri & Leasing	578.861.642	684.033.318	85.881.022	415.350.006	182.802.290
Ticari Borçlar	63.674.028	65.545.745	58.239.095	7.202.105	104.545
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.406.899	2.406.899	2.406.899	-	-
Diğer Borçlar	2.649.030	2.870.268	2.870.268	-	-

31 Aralık 2022	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>4-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>821.068.601</b>	<b>892.864.301</b>	<b>427.247.042</b>	<b>296.300.219</b>	<b>169.317.040</b>
Banka Kredileri & Leasing	535.401.321	605.388.235	143.251.138	292.844.244	169.292.853
Ticari Borçlar	274.891.299	276.700.085	273.744.674	2.955.411	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.409.751	2.409.751	2.409.751	-	-
Diğer Borçlar	8.366.230	8.366.230	7.841.479	500.564	24.187

##### 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

<b>31 Aralık 2023 Döviz Pozisyonu Tablosu</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	22.026.608	689.876	44.945
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>22.026.608</b>	<b>689.876</b>	<b>44.945</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>22.026.608</b>	<b>689.876</b>	<b>44.945</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>22.026.608</b>	<b>689.876</b>	<b>44.945</b>

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

<b>31 Aralık 2022 Döviz Pozisyonu Tablosu</b>	<b>TL Endekslenmiş Rakamlar</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>GBP</b>
1. Ticari Alacaklar	13.154.236	7.983.251	426.951	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	7.201.685	4.370.673	206.957	9.402	13.940
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>20.355.921</b>	<b>12.353.924</b>	<b>633.908</b>	<b>9.402</b>	<b>13.940</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>20.355.921</b>	<b>12.353.924</b>	<b>633.908</b>	<b>9.402</b>	<b>13.940</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	7.040.024	4.272.562	228.500	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)</b>	<b>7.040.024</b>	<b>4.272.562</b>	<b>228.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>7.040.024</b>	<b>4.272.562</b>	<b>228.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>13.315.897</b>	<b>8.081.362</b>	<b>405.408</b>	<b>9.402</b>	<b>13.940</b>

## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kur riskine duyarlılık

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

##### 31 Aralık 2023

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.030.871	(2.030.871)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>2.030.871</b>	<b>(2.030.871)</b>
4 - Avro net varlık/yükümlülük	146.405	(146.405)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6 - Avro net etki (4+5)</b>	<b>146.405</b>	<b>(146.405)</b>
7 -GBP net varlık/yükümlülük	25.385	(25.385)
8 -GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9 -GBP net etki (7+8)</b>	<b>25.385</b>	<b>(25.385)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>2.202.661</b>	<b>(2.202.661)</b>

##### 31 Aralık 2022

	Vergi Öncesi Kâr /(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.249.051	(1.249.051)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>1.249.051</b>	<b>(1.249.051)</b>
4 - Avro net varlık/yükümlülük	30.882	(30.882)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6 - Avro net etki (4+5)</b>	<b>30.882</b>	<b>(30.882)</b>
7 -GBP net varlık/yükümlülük	51.656	(51.656)
8 -GBP riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9 -GBP net etki (7+8)</b>	<b>51.656</b>	<b>(51.656)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>1.331.589</b>	<b>(1.331.589)</b>

##### 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	32.865	19.384
Finansal Borçlar (Not 7)	579.925.502	537.181.687

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

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

	<b>İtfa edilmiş değerlerden gösterilen finansal varlıklar</b>	<b>İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Dipnot</b>
<b>31 Aralık 2023</b>				
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.929.201	-	23.929.201	5
Ticari Alacaklar	81.340.839	-	81.340.839	4,8
<b>Finansal Yükümlülükler</b>				
Finansal Borçlar	-	579.925.502	579.925.502	7
Ticari Borçlar	-	63.674.028	63.674.028	4,8
<b>31 Aralık 2022</b>				
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	336.493.702	-	336.493.702	5
Ticari Alacaklar	160.924.115	-	160.924.115	4,8
<b>Finansal Yükümlülükler</b>				
Finansal Borçlar	-	537.181.687	537.181.687	7
Ticari Borçlar	-	274.891.299	274.891.299	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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

#### Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	32.865	32.865	-	-
Finansal Yükümlülükler	579.925.502	579.925.502	-	-

#### Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	19.384	19.384	-	-
Finansal Yükümlülükler	537.181.687	537.181.687	-	-

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

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

### 28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 29. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'e bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir;

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti(*)	590.000	329.546
<b>Toplam</b>	<b>590.000</b>	<b>329.546</b>

(\*)Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.