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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İÇİNDEKİLER **Sayfa No**

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 6-54
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI 6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 27
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 28
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ 29
6. FİNANSAL YATIRIMLAR 29
7. FİNANSAL BORÇLAR 30
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR 32
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR 33
10. STOKLAR 33
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER 34
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 34
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR 35
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR 36
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER 36
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR 38
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 39
18. ÖZKAYNAKLAR 39
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-) 40
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-) 41
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-) 41
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-) 42
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) 42
24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ 43
25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ 44
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ 45
27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) 51
28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 52
29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR 52
30. BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER 54

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		**1.421.565.820**	**3.087.593.577**
Nakit ve nakit benzerleri	5	23.347.737	335.903.879
Finansal yatırımlar	6	48.556.602	50.223.957
Ticari alacaklar		55.622.616	115.834.904
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	-	29.673.591
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	55.622.616	86.161.313
Diğer alacaklar		54.361.998	14.779.724
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	12.457.131	14.777.340
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	41.904.867	2.384
Stoklar	10	1.175.039.560	2.148.575.033
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	19.728	13.929
Diğer dönen varlıklar	17	44.944.076	101.114.190
Duran varlıklar		**503.399.576**	**429.823.597**
Finansal yatırımlar	6	87.974.030	87.974.030
Ticari alacaklar		24.486.242	42.638.922
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	24.486.242	42.638.922
Diğer alacaklar		290.025	614.756
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	290.025	614.756
Uzun vadeli stoklar	10	233.969.722	229.674.054
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	145.230.683	66.422.379
Maddi duran varlıklar	13	11.167.495	2.412.524
Maddi olmayan duran varlıklar	14	281.379	86.932
Toplam varlıklar		**1.924.965.396**	**3.517.417.174**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		**623.756.543**	**2.459.607.931**
Kısa vadeli borçlanmalar	7	440.601.229	406.411.999
Ticari borçlar		63.623.596	274.244.443
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	21.639.297	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	41.984.299	274.244.443
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	2.406.899	2.409.751
Diğer borçlar		2.427.792	7.931.800
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	-	90.322
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	2.427.792	7.841.478
Ertelenmiş gelirler		112.190.208	1.766.706.644
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	112.190.208	1.766.706.644
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
Uzun vadeli yükümlülükler		**134.730.136**	**117.195.561**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	133.202.590	114.310.138
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		405.853	-
Özkaynaklar		**1.166.478.717**	**940.613.682**
Ödenmiş sermaye	18	200.000.000	82.500.000
Paylara İlişkin Primler	18	234.783.433	359.691.043
Sermaye düzeltmesi farkları	18	167.142.771	159.735.161
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(463.682)	(589.228)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(463.682)	(589.228)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	339.276.706	150.801.193
Net dönem kârı/zararı (-)		225.739.489	188.475.513
Toplam kaynaklar		**1.924.965.396**	**3.517.417.174**

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

Kâr ve zarar tablosu	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2022
Hâsılat	19	1.390.578.713	100.447.295
Satışların maliyeti (-)	19	(1.573.659.719)	(58.756.876)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		**(183.081.006)**	**41.690.419**
Genel yönetim giderleri (-)	20	(36.735.594)	(43.431.121)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(5.295.977)	(8.396.848)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.933.925	16.924.553
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(35.310.312)	(18.852.003)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		**(252.488.964)**	**(12.065.000)**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	87.627.607	27.453.070
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	-	(12.238.472)
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		**(164.861.357)**	**3.149.598**
Finansman gelirleri	23	31.428.227	31.443.929
Finansman giderleri (-)	23	(37.166.690)	(26.791.629)
Net Parasal Pozisyon Kazançları(Kayıpları)		396.745.162	152.574.817
Vergi öncesi kâr/zarar		**226.145.342**	**160.376.715**
Vergi gelir / gideri (-)		**(405.853)**	**28.098.798**
-Dönem vergi gelir / gideri (-)		-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)		(405.853)	28.098.798
Dönem kârı / zararı		**225.739.489**	**188.475.513**
Pay başına kazanç (zarar)	25	**1,72**	**2,28**
Dönem kârı / zararı		**225.739.489**	**188.475.513**
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	15	125.546	(589.228)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi		-	-
Diğer kapsamlı gelir / gider		**125.546**	**(589.228)**
Toplam kapsamlı gelir		**225.865.035**	**187.886.285**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

31 ARALIK 2023 ve 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

					Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş kârlar		
	Not	**Ödenmiş sermaye**	**Sermaye Düzeltmesi Farkları**	**Paylara İlişkin Primler**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)**	**Geçmiş yıl kâr / zararları (-)**	**Dönem net kârı /Zararı (-)**	**Toplam**
1 Ocak 2022 bakiyesi	18	**66.000.000**	**149.047.630**	**-**	**-**	**51.412.461**	**99.388.732**	**365.848.823**
Sermaye artırımı		16.500.000	10.687.531	-	-	-	-	27.187.531
Transferler		-	-	-	-	99.388.732	(99.388.732)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	359.691.043	(589.228)	-	188.475.513	547.577.328
31 Aralık 2022 bakiyesi	18	**82.500.000**	**159.735.161**	**359.691.043**	**(589.228)**	**150.801.193**	**188.475.513**	**940.613.682**
1 Ocak 2023 bakiyesi	18	**82.500.000**	**159.735.161**	**359.691.043**	**(589.228)**	**150.801.193**	**188.475.513**	**940.613.682**
Sermaye artırımı		-	-	-	-	-	-	-
Transfer		117.500.000	7.407.610	(124.907.610)	-	188.475.513	(188.475.513)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	125.546	-	225.739.489	225.865.035
31 Aralık 2023 bakiyesi	18	**200.000.000**	**167.142.771**	**234.783.433**	**(463.682)**	**339.276.706**	**225.739.489**	**1.166.478.717**

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 1 Ocak 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 31 Aralık 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**(305.030.233)**	**(275.712.237)**
Dönem kârı (zararı)		**225.739.489**	**188.475.513**
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**215.387.376**	**(10.979.035)**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	1.502.667	1.322.140
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		242.000.738	594.797
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	835.199	594.797
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	241.165.539	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(373.265)	(694.116)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	(264.317)	(515.994)
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	15	(108.948)	(178.122)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.165.937	362.111
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	250.105	254.698
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	8	(312.095)	(1.012.399)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	8	1.227.927	1.119.812
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(28.902.902)	(12.553.955)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(28.902.902)	(12.553.955)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	(5.799)	(10.012)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		**(746.562.951)**	**(425.109.917)**
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	1.667.355	(50.223.956)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		76.301.842	42.412.005
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	4	29.673.591	(29.673.591)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	8	46.628.251	72.085.596
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(39.257.543)	16.440.073
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	4	2.320.209	14.917.886
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	9	(41.577.752)	1.522.187
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	728.074.266	(556.666.113)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	301.474.458	(231.508.108)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(212.485.981)	(139.100.714)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	21.639.297	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	8	(234.125.278)	(139.100.714)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	(2.852)	947.176
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(5.528.195)	(43.377.042)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	4	(114.509)	(49.010.633)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	9	(5.413.686)	5.633.591
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(1.654.516.436)	626.186.132
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		57.710.135	(90.219.370)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	17	57.710.135	(90.219.370)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**(305.436.086)**	**(247.613.439)**
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	405.853	(28.098.798)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(60.357.486)**	**(24.431.930)**
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(10.452.085)	(1.814.430)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	32.982.101	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(82.887.502)	(22.617.500)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**52.831.577**	**573.944.494**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net	7	52.831.577	187.065.920
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	-	27.187.531
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	-	359.691.043
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	(312.556.142)	273.800.327
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	335.903.879	62.103.552
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		**23.347.737**	**335.903.879**

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2023	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2022	Ortaklık payı (%)
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	0,72%	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%
Toplam	**200.000.000**	**100%**	**82.500.000**	**100%**

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.

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyet, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklere 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.

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

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

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

EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

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

Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansal tablolar, 20 Mayıs 2024 tarihinde yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Bu finansal tablolar 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Tarih	Endeks	Düzeltme 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

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

• TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

• Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar, finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borçlar, borçlanmalar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve özkaynak kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" Standartlarına ilişkin hükümler uygulanmıştır.

• Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

• Konsolide olmayan bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

• Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir. Parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in 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 itibariyle yayımlanmış fakat câri raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik
TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler
TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

Önemli finansman bileşeni

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

Değişken bedel

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

Sözleşme değişiklikleri

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

a) Konut, ofis ve mağaza satışları

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

b) Ertelenmiş gelirler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansman gelirleri ve finansman giderleri

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

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

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

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

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

Bir raporlama döneminde finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz yöntemi 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 5 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 Şirket'in 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) İzin hakları

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

c) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 23.489 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 19.982 TL). Dipnot 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

Gelir vergileri

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

i. Dönem vergisi

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

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

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

ii. Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

Stoklar

Stoklar, maliyet ve net 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

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

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

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) Amortisman

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

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

Açıklama	**Faydalı Ömür**
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4 yıl

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) İtfa payları

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibariyle piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler.

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

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

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

b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm

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

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

Finansal varlıklar, Şirket, finansal varlıkları yönetmek için işletme modelini değiştirmediği 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

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

- Portföy için belirlenmiş politikalar ve hedefler ve bu politikaların uygulamada kullanılması. Bunlar, yönetimin stratejisinin, sözleşmeden kaynaklanan faiz gelirini elde etmeyi, belirli bir faiz oranından yararlanmayı devam ettirmeyi, finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmayı veya varlıkların satışı yoluyla nakit akışlarını gerçekleştirmeye odaklanıp odaklanmadığını içerir;
- İş modelinin amacı; günlük likidite ihtiyaçlarını yönetmek, belirli bir faiz getirisini devam ettirmek veya finansal varlıkların vadesini bu varlıkları fonlayan borçların vadesiyle uyumlaştırmak olabilir;
- İş modeli ve iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların performanslarının Şirket yönetimine nasıl raporlandığı;
- İş modelinin (iş modeli kapsamında elde tutulan finansal varlıkların) performansını etkileyen riskler ve özellikle bu risklerin yönetim şekli;

- İşletme yöneticilerine verilen ilave ödemelerin nasıl belirlendiği (örneğin, ilave ödemelerin yönetilen varlıkların gerçeğe uygun değerine göre mi yoksa tahsil edilen sözleşmeye bağlı nakit akışlarına göre mi belirlendiği) ve önceki dönemlerde yapılan satışların sıklığı, değeri, zamanlaması ve nedeni ile gelecekteki satış beklentileri.

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler dikkate alır:

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

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dâhil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların Finansal Durum Tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD'u kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlükler, 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 fakları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

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

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

BKZ'ların ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün sunumu

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

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

Kayıttan düşme

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

a) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

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

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

Karşılıklar

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

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
e) Tarafın, (a) ya da (d) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy 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 Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Düzeltme yapılıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti hâlinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe 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 değerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili Şirket	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Ticari**	**Ticari olmayan**
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	21.639.297	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	12.457.131	-	-
Toplam	**-**	**12.457.131**	**21.639.297**	**-**

	31 Aralık 2022			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
İlişkili Şirket	**Ticari**	**Ticari olmayan**	**Ticari**	**Ticari olmayan**
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	29.673.591	-	-	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	14.777.340	-	-
Ortaklar	-	-	-	90.322
Toplam	**29.673.591**	**14.777.340**	**-**	**90.322**

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2023		
İlişkili Şirket	**Mal ve hizmet alımları**	**Mal satışları**	**Hizmet satışları**
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	49.500	-	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	419.657	-	-
Toplam	**469.157**	**-**	**-**

	31 Aralık 2022		
İlişkili Şirket	**Mal ve hizmet alımları (*)**	**Mal satışları**	**Hizmet satışları**
EYG Proje ve İnşaat A.Ş. (*)	40.459.684	2.515.529	21.203
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	223.317	-	-
Toplam	**40.683.001**	**2.515.529**	**21.203**

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023 dönemi için Şirket'in 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 itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	23.340.938	335.893.221
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	6.799	10.658
Diğer Nakit ve Nakit Benzerleri	-	-
Toplam	**23.347.737**	**335.903.879**

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

31 Aralık 2023 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5	6.799	6.799
Toplam			**6.799**

31 Aralık 2022 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5	10.658	10.658
Toplam			**10.658**

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kur Korumalı Mevduat(*)	48.556.602	50.197.905
Diğer	-	26.052
Toplam	**48.556.602**	**50.223.957**

6. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri(*)	87.974.030	87.974.030
Toplam	**87.974.030**	**87.974.030**

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

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	395.608.452	405.530.501
Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar (*)	44.288.739	-
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	704.038	874.802
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	6.696
Toplam	**440.601.229**	**406.411.999**

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	88.524.744	113.411.270
Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar (*)	44.318.024	-
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	359.822	898.868
Toplam	**133.202.590**	**114.310.138**

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

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka Kredileri

31 Aralık 2023 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%1,33-%51,55	484.133.196
Toplam		**484.133.196**

31 Aralık 2022 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%8,15-%32,9	518.941.771
Toplam		**518.941.771**

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	69.114.186	138.010.636
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	326.494.266	267.519.865
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	88.524.744	113.411.270
Toplam	**484.133.196**	**518.941.771**

31 Aralık 2023 itibariyle finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	88.606.763
Toplam		**88.606.763**

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	-
Toplam	**88.606.763**	**-**

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alıcılar	18.851.946	9.096.999
Alacak Senetleri	36.887.723	78.056.214
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(117.053)	(991.900)
Şüpheli Ticari Alacaklar	429.720	1.264.919
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(429.720)	(1.264.919)
Ara Toplam	***55.622.616***	***86.161.313***
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	-	29.673.591
Toplam	**55.622.616**	**115.834.904**

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak Senetleri	24.620.903	43.126.663
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(134.661)	(487.741)
Toplam	**24.486.242**	**42.638.922**

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

Şüpheli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	1.264.919	1.859.716
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	(835.199)	(594.797)
Dönem Sonu	**429.720**	**1.264.919**

Ticari Borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar	5.817.037	9.684.835
Borç Senetleri (*)	38.044.448	266.368.394
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(2.120.881)	(1.808.786)
Diğer Ticari Borçlar	243.695	-
Ara Toplam	***41.984.299***	***274.244.443***
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	21.639.297	-
Toplam	**63.623.596**	**274.244.443**

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

Uzun Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Borç Senetleri	-	637.207
Toplam	**-**	**637.207**

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	41.904.867	2.384
Ara Toplam	***41.904.867***	***2.384***
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4)	12.457.131	14.777.340
Toplam	**54.361.998**	**14.779.724**

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Verilen Depozito ve Teminatlar	290.025	614.756
Toplam	**290.025**	**614.756**

Diğer Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.191.553	7.264.851
Alınan Depozito ve Teminatlar	230.956	399.622
Vadesi Geçmiş ve Taksitlendirilmiş Borçlar	3.171	173.321
Diğer Çeşitli Borçlar	2.112	3.684
Ara Toplam	***2.427.792***	***7.841.478***
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 4)	-	90.322
Toplam	**2.427.792**	**7.931.800**

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Taksitlendirilmiş Borçlar	-	24.187
Toplam	**-**	**24.187**

10. STOKLAR

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

Kısa Vadeli Stoklar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Ticari Mallar	34.845.425	86.333.870
İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projesi	1.381.359.674	2.062.241.163
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(241.165.539)	-
Toplam	**1.175.039.560**	**2.148.575.033**

Uzun Vadeli Stoklar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Proje Halindeki Gayrimenkuller	233.969.722	229.674.054
Toplam	**233.969.722**	**229.674.054**

11.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
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
Toplam	**19.673.503**	**321.147.961**

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Sipariş Avanslar	112.190.208	1.766.706.644
Toplam	**112.190.208**	**1.766.706.644**

12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2023	Giriş[1]	Değerleme Farkı	Çıkış	31 Aralık 2023
Binalar	66.422.379	82.887.503	28.902.902	(32.982.101)	145.230.683
Toplam	**66.422.379**	**82.887.503**	**28.902.902**	**(32.982.101)**	**145.230.683**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2022	Giriş[1]	Değerleme Farkı	Transfer[2]	31 Aralık 2022
Arsalar	318.818.915	-	(12.238.470)	(306.580.442)	-
Binalar	19.012.454	22.617.500	24.792.425	-	66.422.379
Toplam	**337.831.368**	**22.617.500**	**12.553.955**	**(306.580.442)**	**66.422.379**

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

[2] Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

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

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan arsa ve binaların 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
Dükkân (*)	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
Dükkân (*)	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkan	13.205.000	-
Dükkân (*)	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkan	13.205.000	-
Dükkân (*)	Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10)	50.895.000	-
Dükkân (*)	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkan	17.975.000	-
Dükkân (*)	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkan	14.780.683	-
	Toplam	**145.230.683**	**66.422.379**

Şirket 5 Eylül 2023 tarihinde 6 adet gayrimenkulü 90.000.000 TL bedelle sat geri kiralama yöntemiyle Albaraka Türk Katılım Bankasına satmış ve sonrasında kiralamıştır.

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	3.748.054	-	-	3.748.054
Demirbaşlar	151.677	359.176	-	510.853
Taşıtlar	-	9.872.533	-	9.872.533
Özel Maliyetler	-	11.250	-	11.250
Toplam	**3.899.731**	**10.242.959**	**-**	**14.142.690**

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	(1.453.963)	(901.816)	-	(2.355.779)
Demirbaşlar	(33.244)	(92.232)	-	(125.476)
Taşıtlar	-	(493.627)	-	(493.627)
Özel Maliyetler	-	(313)	-	(313)
Toplam	**(1.487.207)**	**(1.487.988)**	**-**	**(2.975.195)**
Net Tutar	**2.412.524**			**11.167.495**

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait 1.487.988 TL (31 Aralık 2022: 728.867 TL) tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	1.996.304	1.751.750	-	3.748.054
Demirbaşlar	88.997	62.680	-	151.677
Toplam	**2.085.301**	**1.814.430**	**-**	**3.899.731**

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	(169.882)	(1.284.081)	-	(1.453.963)
Demirbaşlar	(1.854)	(31.390)	-	(33.244)
Toplam	**(171.736)**	**(1.315.471)**	**-**	**(1.487.207)**
Net Tutar	**1.913.565**			**2.412.524**

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlık	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	95.268	209.125	-	304.393
Toplam	**95.268**	**209.125**	**-**	**304.393**

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	(8.336)	(14.678)	-	(23.014)
Toplam	**(8.336)**	**(14.678)**	**-**	**(23.014)**
Net Tutar	**86.932**			**281.379**

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

Maliyet	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Haklar	95.268	-	-	95.268
Toplam	**95.268**	**-**	**-**	**95.268**

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Haklar	(1.667)	(6.669)	-	(8.336)
Toplam	**(1.667)**	**(6.669)**	**-**	**(8.336)**
Net Tutar	**93.601**			**86.932**

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılıkları	168.200	277.148
Toplam	**168.200**	**277.148**

Dava karşılığının, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin Karşılığı	2.338.619	1.626.146
Toplam	**2.338.619**	**1.626.146**

İzin hakları karşılığının, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.121.693	2.224.029
Toplam	**1.121.693**	**2.224.029**

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yıllık iskonto 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, 31 Aralık 2023 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2023 tarihinde geçerli olan 23.490 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022:19.982 TL).

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

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	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)
Dönem Sonu Toplam Karşılık	**1.121.693**	**2.224.029**

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Verilen İpotekler	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
TL Verilen İpotekler	1.399.600.000	913.267.825
Toplam	**1.399.600.000**	**913.267.825**

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

	TL Endekslenmiş Rakamlar	
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.399.600.000	913.267.825
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**1.399.600.000**	**913.267.825**

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

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Personele borçlar	1.800.051	1.488.679
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	606.848	921.072
Toplam	**2.406.899**	**2.409.751**

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	44.944.076	101.070.428
İş Avansları	-	43.762
Toplam	**44.944.076**	**101.114.190**

18.ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Yapısı	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)
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%
Toplam	**200.000.000**	**100%**	**82.500.000**	**100%**

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.

Sermaye Düzeltmesi Farkları	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	167.142.771	159.735.161
Toplam	**167.142.771**	**159.735.161**

Paylara İlişkin Primler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	234.783.433	359.691.043
Toplam	**234.783.433**	**359.691.043**

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

Sermaye Düzeltmesi Farkları	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(463.682)	(589.228)
Toplam	**(463.682)**	**(589.228)**

18.ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	339.276.706	150.801.193
Toplam	**339.276.706**	**150.801.193**

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri (net)	**1 Ocak-31 Aralık 2023**	**1 Ocak - 31 Aralık 2022**
Gayrimenkul Satış Geliri	1.266.144.884	77.750.746
Gayrimenkul Kira Geliri	14.373.146	905.330
Diğer Gelirler	110.060.683	21.791.219
Satış gelirleri, net	**1.390.578.713**	**100.447.295**

Satışların Maliyeti (-)	**1 Ocak-31 Aralık 2023**	**1 Ocak - 31 Aralık 2022**
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(1.560.923.667)	(53.569.904)
Diğer Satışların Maliyeti	(12.736.052)	(5.186.972)
Satışların maliyeti	**(1.573.659.719)**	**(58.756.876)**
Brüt kâr / (zarar)	**(183.081.006)**	**41.690.419**

(*) 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 12.736.052 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

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

Genel Yönetim Giderleri (-)	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel Gideri	25.259.811	18.617.956
Vergi, Resim ve Harçlar	1.924.237	3.165.502
Kira Giderleri	1.692.726	446.281
Danışmanlık Gideri	1.511.376	1.786.349
Amortisman Giderleri	1.502.667	1.322.140
Aidat Giderleri	987.873	1.196.204
Yemek Giderleri	954.575	889.584
Sigorta Giderleri	616.438	252.908
Bakım Onarım Giderleri	558.239	805.570
Araç Giderleri	550.164	632.141
Elektrik, Su, Doğalgaz Gideri	435.511	818.617
Banka Masrafları	394.982	4.905
Ulaşım Giderleri	48.716	122.828
İletişim Giderleri	29.195	48.076
Mahkeme ve Noter Giderleri	15.758	142.764
Diğer	253.326	1.287.516
Halka Arz Giderleri	-	11.891.780
Toplam	**36.735.594**	**43.431.121**

Pazarlama Giderleri (-)	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Reklam ve Tanıtım Giderleri	5.295.977	7.741.416
Diğer	-	655.432
Toplam	**5.295.977**	**8.396.848**

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	3.508.275	4.148.442
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	3.263.241	1.894.598
Toplam	**7.933.925**	**16.924.553**

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
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	1.947.733	1.964.446
Aidat Giderleri	734.609	1.097.460
Harç Giderleri	221.783	680.885
Sabit Kıymet Satış Zararı	-	1.719.712
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (-)	-	132.808
Diğer Giderler	3.168.090	3.088.601
Toplam	**35.310.312**	**18.852.003**

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

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Geliri	49.552.797	-
Menkul Kıymet Satış Geliri	31.996.910	2.660.643
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	6.077.900	24.792.427
Toplam	**87.627.607**	**27.453.070**

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Giderleri (-)	**-**	12.238.472
Toplam	**-**	**12.238.472**

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Faiz Gelirleri	6.276.915	3.564.150
İlişkili Faiz Tahakkuku	-	1.262.284
Kur Farkı Gelirleri	25.151.312	26.617.495
Toplam	**31.428.227**	**31.443.929**

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

Finansman Giderleri	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Faiz Giderleri	33.620.040	16.406.454
Kur Farkı Giderleri	2.363.062	9.658.527
Banka Komisyon Giderleri	1.183.588	726.648
Toplam	**37.166.690**	**26.791.629**

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.

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	19.728	13.929
Toplam	**19.728**	**13.929**

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Câri Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(405.853)	17.105.294
Toplam	**(405.853)**	**17.105.294**

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

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

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

	Kümüle Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlıkları /(Yükümlülükleri)
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri		
Stok düzeltmesi	(3.246.822)	(405.853)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	**(3.246.822)**	**(405.853)**

25.HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	131.267.123	82.500.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	225.739.489	188.475.513
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	**1,72**	**2,28**

26.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

Sermaye Risk Yönetimi

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

Kredi riski

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Finansal Borçlar	573.803.819	520.722.137
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(23.347.737)	(335.903.879)
Net Borç	550.456.082	184.818.258
Toplam Özkaynak	1.166.478.717	940.613.682
Borç/ Özkaynak Oranı	**0,47**	**0,20**

Finansal Risk Faktörleri

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

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

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

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

31 Aralık 2023	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
Cârî Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	**-**	**80.108.858**	**12.457.131**	**42.194.892**	**23.347.737**	**-**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	80.108.858	12.457.131	42.194.892	23.347.737	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	429.720	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(429.720)	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2022	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
Önceki Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	**29.673.591**	**128.800.235**	**14.777.340**	**617.140**	**335.903.879**	**-**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	29.673.591	128.800.235	14.777.340	617.140	335.903.879	-
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)	-	1.264.919	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.264.919)	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

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

31 Aralık 2023	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**641.198.246**	**747.607.735**	**147.636.605**	**418.748.801**	**181.222.329**
Banka Kredileri	572.739.959	677.277.732	84.613.252	411.546.696	181.117.784
Ticari Borçlar	63.623.596	65.495.313	58.188.663	7.202.105	104.545,00
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.406.899	2.406.899	2.406.899	-	-
Diğer Borçlar	2.427.792	2.427.792	2.427.792	-	-

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	**804.189.159**	**872.957.266**	**425.148.450**	**289.623.152**	**158.185.664**
Banka Kredileri	518.941.771	585.901.092	141.162.196	286.577.419	158.161.477
Ticari Borçlar	274.881.650	276.690.435	273.735.024	2.955.411	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.409.751	2.409.751	2.409.751	-	-
Diğer Borçlar	7.955.987	7.955.988	7.841.479	90.322	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.

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

Yabancı Para Riski

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

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

31 Aralık 2023 Döviz Pozisyonu Tablosu	**TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)**	**ABD Doları**	**Avro**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	21.573.162	683.096	44.945
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**21.573.162**	**683.096**	**44.945**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**21.573.162**	**683.096**	**44.945**
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**-**	**-**	**-**
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**-**	**-**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	**-**	**-**	**-**
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	**21.573.162**	**683.096**	**44.945**

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

31 Aralık 2022 Döviz Pozisyonu Tablosu	**TL Endekslenmiş Rakamlar**	**TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)**	**ABD Doları**	**Avro**
1. Ticari Alacaklar	13.154.236	7.983.251	426.951	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	6.685.123	4.057.173	206.957	9.402
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**19.839.359**	**12.040.424**	**633.908**	**9.402**
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	**-**	**-**	**-**
9. Toplam Varlıklar (4+8)	**19.839.359**	**12.040.424**	**633.908**	**9.402**
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	6.331.401	3.842.501	205.500	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-	-
12c. Diğer	**6.331.401**	**3.842.501**	**205.500**	**-**
13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	**-**	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	**-**	**-**	**-**	**-**
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	**6.331.401**	**3.842.501**	**205.500**	**-**
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)				
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	**13.507.958**	**8.197.923**	**428.408**	**9.402**

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Aralık 2023	**Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)**	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	**Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi**
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	68.310	(68.310)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**68.310**	**(68.310)**
4 -Avro net varlık/yükümlülük	146.405	(146.405)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)		-
6 - Avro net etki (4+5)	**146.405**	**(146.405)**
Toplam (3+6)	**214.715**	**(214.715)**

31 Aralık 2022	**Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)**	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	**Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi**
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.319.914	(1.319.914)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	**1.319.914**	**(1.319.914)**
4 - Avro net varlık/yükümlülük	30.882	(30.882)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	**30.882**	**(30.882)**
Toplam (3+6)	**1.350.796**	**(1.350.796)**

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Sabit faizli finansal araçlar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	23.347.737	335.903.879
Finansal Borçlar (Not 7)	573.803.819	520.722.137

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

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

31 Aralık 2023	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.347.737	-	-	23.347.737	5
Ticari Alacaklar	80.108.858	-	-	80.108.858	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	573.803.819	573.803.819	7
Ticari Borçlar	-	-	63.623.596	63.623.596	4-8

31 Aralık 2022	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	335.903.879	-	-	335.903.879	5
Ticari Alacaklar	158.473.826	-	-	158.473.826	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	520.722.137	520.722.137	7
Ticari Borçlar	-	-	274.881.650	274.881.650	4-8

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme 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 değerlenir.

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 değerlenir.

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

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

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

	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2023	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	6.799	6.799	-	-
Finansal Yükümlükler	573.803.819	573.803.819	-	-

	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2022	**1. Seviye**	**2. Seviye**	**3. Seviye**
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	10.658	10.658	-	-
Finansal Yükümlükler	520.722.137	520.722.137	-	-

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

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

28.BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL) 31 Aralık 2023	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	48.563.401	30.487.179
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	1.554.239.965	1.483.660.960
C	İştirakler	Md.24/(b)	87.974.030	53.391.073
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	12.457.131	8.968.306
	Diğer Varlıklar		221.730.869	558.198.358
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**1.924.965.396**	**2.134.705.876**
E	Finansal Borçlar	Md.31	572.739.959	314.943.606
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.063.860	1.080.497
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	88.606.763	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	54.816
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.166.478.716	570.854.538
	Diğer Kaynaklar		96.076.098	1.247.772.419
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**1.924.965.396**	**2.134.705.876**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem (TL) 31 Aralık 2023	Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	47.072.850	58.113.325
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)		-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	47.066.051	28.298.954

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem 31 Aralık 2023	Önceki Dönem 31 Aralık 2022	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	80,74%	69,50%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	7,09%	3,93%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	56,79%	55,37%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2,45%	2,72%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	1,33%	≤ %10

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti(*)	590.000	329.546
Toplam	**590.000**	**329.546**

(*)Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.