

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

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE
AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na:

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") standardı uygulanmıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzenlenmiş ve raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebeple, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlaması ile ilgili muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, -Hesaplamaya konu edilen listelerin tamlığı ve matematiksel doğruluğunun örnekleme yöntemiyle test edilmesi, -Hesaplamaların finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi, -Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve tutarlılığının test edilmesi, -Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliği kontrol edilmiştir.

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 1.269.085.000 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 12 'de açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: -Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; -Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; -Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, -Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, -Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. -Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- I. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- II. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- III. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

İstanbul, 10 Mart 2025

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member, MGI Worldwide

İsmail ARDA
Sorumlu Denetçi, SMMM

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-53
1. 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.....	31
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	32
10. STOKLAR.....	33
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	33
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	34
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR	35
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	36
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	36
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	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. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	43
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	44
26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ	45
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ	46
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	52
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53
30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR...53	

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

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

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		1.407.231.272	2.052.439.264
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.116.945	33.709.176
Finansal yatırımlar	6	9.237.122	70.105.425
Ticari alacaklar		345.251.526	80.307.249
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	300.000.000	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	45.251.526	80.307.249
Diğer alacaklar		15.824.133	78.487.185
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	14.179.285	17.985.453
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.644.848	60.501.732
Stoklar	10	1.001.963.079	1.696.507.681
Peşin ödenmiş giderler		29.858.977	28.404.362
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	29.858.977	28.404.362
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	180.292	28.484
Diğer dönen varlıklar	17	2.799.198	64.889.702
Duran varlıklar		1.433.257.916	726.802.125
Finansal yatırımlar	6	127.015.824	127.015.824
Ticari alacaklar		16.586.853	35.352.935
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	16.586.853	35.352.935
Diğer alacaklar		45.097	418.735
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	45.097	418.735
Uzun vadeli stoklar	10	3.647.065	337.802.610
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1.269.085.000	209.682.276
Maddi duran varlıklar	13	16.499.947	16.123.493
Maddi olmayan duran varlıklar	14	378.130	406.252
Toplam varlıklar		2.840.489.188	2.779.241.389

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

KAYNAKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmiş Câri Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		523.158.106	900.572.032
Kısa vadeli borçlanmalar	7	491.704.350	636.134.641
Ticari borçlar		1.270.933	91.858.966
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	-	31.242.551
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	1.270.933	60.616.415
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	3.276.598	3.475.052
Diğer borçlar		2.429.727	3.505.215
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	2.429.727	3.505.215
Ertelenmiş gelirler		22.035.947	161.978.844
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	22.035.947	161.978.844
Kısa vadeli karşılıklar		2.440.551	3.619.314
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.272.351	3.376.469
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	242.845
Uzun vadeli yükümlülükler		563.753.418	194.521.717
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	378.796.488	192.316.264
Uzun vadeli karşılıklar		1.726.621	1.619.487
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.726.621	1.619.487
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	183.230.309	585.966
Özkaynaklar		1.753.577.664	1.684.147.640
Ödenmiş sermaye	18	200.000.000	200.000.000
Paylara ilişkin Primler	18	338.977.436	338.977.436
Sermaye düzeltmesi farkları	18	330.076.222	330.076.222
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(891.753)	(669.458)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(891.753)	(669.458)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	11.467.865	-
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	721.653.866	489.843.541
Net dönem kârı/zararı (-)		152.294.028	325.919.899
Toplam kaynaklar		2.840.489.188	2.779.241.389

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

Kâr ve zarar tablosu	Not	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2023
Hâsılat	19	1.712.924.227	2.007.700.462
Satışların maliyeti (-)	19	(953.724.224)	(2.272.030.569)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		759.200.003	(264.330.107)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(66.724.649)	(53.038.400)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(17.029.552)	(7.646.267)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.635.126	11.454.902
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(185.433.615)	(399.172.436)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		492.647.313	(712.732.308)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	6.101.957	126.515.663
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	(48.047.276)	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		450.701.994	(586.216.645)
Finansman gelirleri	23	12.696.963	45.375.688
Finansman giderleri (-)	23	(419.272.758)	(185.606.949)
Net Parasal Pozisyon Kazançları(Kayıpları)		233.514.770	1.052.953.771
Vergi öncesi kâr/zarar		277.640.969	326.505.865
Vergi gelir / gideri (-)		(125.346.941)	(585.966)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	24	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24	(125.346.941)	(585.966)
Dönem kârı / zararı		152.294.028	325.919.899
Pay başına kazanç (zarar)	25	0,76	1,63
Dönem kârı / zararı		152.294.028	325.919.899
Diğer kapsamlı gelir tablosu			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(317.565)	-
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / azalışları vergi etkisi		95.270	-
Diğer kapsamlı gelir / gider		(222.295)	-
Toplam kapsamlı gelir		152.071.733	325.919.899

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2024 ve 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

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

Not	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Paylara İlişkin Primler	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş kârlar		Toplam	
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Geçmiş yıl kâr / zararları (-)	Dönem net kârı /Zararı (-)		
1 Ocak 2023 bakiyesi	18	82.500.000	267.236.150	-	519.317.508	(850.720)	217.724.913	272.118.628	1.358.046.479
Sermaye artırımı		117.500.000	62.840.072	-	(180.340.072)	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	-	272.118.628	(272.118.628)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	181.262	-	325.919.899	326.101.161
31 Aralık 2023 bakiyesi	18	200.000.000	330.076.222	-	338.977.436	(669.458)	489.843.541	325.919.899	1.684.147.640
1 Ocak 2024 bakiyesi	18	200.000.000	330.076.222	-	338.977.436	(669.458)	489.843.541	325.919.899	1.684.147.640
Transfer		-	-	11.467.865	-	-	314.452.034	(325.919.899)	-
Kar dağıtımı		-	-	-	-	-	(25.249.037)	-	(25.249.037)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(222.295)	-	152.294.028	152.071.733
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi		-	-	-	-	-	(57.392.672)	-	(57.392.672)
31 Aralık 2024 bakiyesi	18	200.000.000	330.076.222	11.467.865	338.977.436	(891.753)	721.653.866	152.294.028	1.753.577.664

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

31 ARALIK 2024 ve 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(329.251.719)	(702.751.621)
Dönem kârı (zararı)		152.294.028	325.919.899
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(953.898.651)	137.031.825
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	6.633.974	2.169.532
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(87.323.155)	349.397.692
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	8	-	1.205.850
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	10	(87.323.155)	348.191.842
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		390.449	2.207.500
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	16	390.449	2.207.482
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile ilgili Düzeltmeler		-	18
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.855.465	1.683.366
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	548.743	361.099
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	8	3.005.878	(450.599)
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	8	300.844	1.772.866
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler		(720.640.318)	(41.729.654)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler		(720.640.318)	(41.729.654)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	(151.808)	(8.373)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(156.663.258)	(176.688.238)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		347.101.233	(1.166.289.311)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	315.351	(94.953.660)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(320.771.054)	25.982.195
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	4	(333.039.274)	(30.964.872)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	8	12.268.220	56.947.067
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		44.115.573	(81.694.073)
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	4	(1.959.014)	(6.291.366)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	9	46.074.587	(75.402.707)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	777.260.897	1.051.184.680
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(1.454.615)	435.265.119
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(73.932.359)	(187.827.588)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	(24.614.815)	39.238.723
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	8	(49.317.544)	(227.066.311)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	(198.454)	(4.117)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.211	(8.792.549)
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	4	-	(133.749)
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	9	2.211	(8.658.800)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(139.942.897)	(2.388.770.503)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		61.706.580	83.321.185
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	17	61.706.580	83.321.185
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(454.503.390)	(703.337.587)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	125.251.671	585.966
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(7.147.128)	(87.143.397)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(7.147.128)	(15.090.590)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	-	47.619.152
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-	(119.671.959)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		312.248.716	464.453.308
Ödenen Temettüleri		(25.249.037)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	337.497.753	464.453.308
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(24.150.131)	(325.441.710)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(7.442.100)	(125.823.007)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	(31.592.231)	(451.264.717)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	33.709.176	484.973.893
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		2.116.945	33.709.176

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 itibarıyla ortalama personel sayısı 27'dir (31 Aralık 2023: 26).

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

Sermaye Yapısı	31 Aralık 2024	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	125.199.999	62,60%	133.758.204	66,88%
Nuran Çelik	6.000.000	3,00%	4.579.362	2,29%
Ezgi Çelik	3.000.000	1,50%	1.430.468	0,71%
Yunus Emre Çelik	3.000.000	1,50%	231.965	0,12%
Halka Açık Paylar	62.800.001	31,40%	60.000.001	30,00%
Toplam	200.000.000	100%	200.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 200.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 200.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2023: her biri 1 TL olan 200.000.000 adet hisse).

Şirketin sermaye artışı 3 Ekim 2023 tarihinde gerçekleşmiş olup, 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 82.500.000 TL'den 200.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının tamamı Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmıştır.

Müşterek Faaliyetler

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

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

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

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

EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

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

Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, 10 Mart 2025 tarihinde onaylanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

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

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

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı” hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarını da 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan, TL’nin yüksek Enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,0000	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,4438	268%
31 Aralık 2022	1.128,45	2,3790	156%

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

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

2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Geçmiş dönem stok değer düşüklüğü ile ilgili 241.165.539 TL parasal kazanç/kayıp kısmında yer alırken, cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler kısmında gösterilmiştir. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 348.191.842 TL'dir).

Geçmiş dönem Narlıbahçe kredi faiz gideri ile ilgili 91.388.877 TL parasal kazanç/kayıp kısmında yer alırken, cari dönemde finansman gelirleri ve giderleri bölümünde gösterilmiştir. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 131.946.138 TL'dir).

İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme

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

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

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükler

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri 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.

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

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Gelirlerin kaydedilmesi

Hâsılâtın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

(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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 birini yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- 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 değişiklikleri muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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 esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 41.828,42 TL tutarındadır. (31 Aralık 2023: 23.489 TL). Dipnot 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Kurumlar vergisi

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

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

Ertelenmiş vergiler

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

Stoklar

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

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

Maddi Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

c) Amortisman

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

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

Açıklama	Faydalı Ömür
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4 yıl

d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

a) Muhasebeleştirme ve ölçüm

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

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

b) Sonradan oluşan maliyetler

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

c) İtfa payları

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

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

Açıklama

Faydalı Ömür

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

3-15 yıl

Haklar ve yazılımlar

3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz 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 ölçer (Not 12).

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

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

Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal araçlar

a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm

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 değiştirmedeği sürece yeniden sınıflandırılmaz.

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

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

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

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakileri dikkate alır:

- Sözleşmeye bağlı nakit akışlarının zamanlamasını veya tutarını değiştirebilecek herhangi bir şarta bağlı olay (diğer bir ifadeyle tetikleyici olay);
- Değişken oranlı özellikler de dâhil olmak üzere, sözleşmeye bağlı kupon faiz oranını düzelten şartlar;
- Erken ödeme ve vadesini uzatma imkânı sağlayan özellikleri; ve
- 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 yükümlülükler, GUD'ları ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dâhil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

c) Finansal tablo dışı bırakma

Finansal varlıklar

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

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

Sermaye

a) Adi hisse senetleri

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

BKZ'ların ölçümü

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

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

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

Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün sunumu

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

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

Kayıttan düşme

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

a) Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

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

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

Karşılıklar

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

İlişkili Taraflar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve 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 2024 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil 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 değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili şirket	31 Aralık 2024			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	300.000.000	14.179.285	-	-
Toplam	300.000.000	14.179.285	-	-

İlişkili Şirket	31 Aralık 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	31.242.551	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	17.985.453	-	-
Toplam	-	17.985.453	31.242.551	-

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

İlişkili Şirket	31 Aralık 2024		
	Mal ve hizmet alımları	Sabit kıymet satışı	Hizmet satışları
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	670.136	250.000.000	-
Ortaklar (*)	-	53.471.380	-
Toplam	670.136	303.471.380	-

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

İlişkili Şirket	31 Aralık 2023		
	Mal ve hizmet alımları	Mal satışları	Hizmet satışları
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	71.467	-	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	402.824	-	-
Toplam	474.291	-	-

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 7.707.893 TL'dir (31 Aralık 2023: 7.618.091 TL'dir).

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	2.077.809	33.699.360
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	7.123	9.816
Diğer nakit ve nakit benzerleri	32.013	-
Toplam	2.116.945	33.709.176

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

31 Aralık 2024 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5-%42	7.123	7.123
Toplam			7.123

31 Aralık 2023 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5	9.816	9.816
Toplam			9.816

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım fonları	9.237.122	-
Kur korumalı mevduat	-	70.105.425
Toplam	9.237.122	70.105.425

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

6. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri ^(*)	127.015.824	127.015.824
Toplam	127.015.824	127.015.824

(*) 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 2024	31 Aralık 2023
Banka kredileri	399.299.713	571.174.623
Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	88.932.588	63.943.537
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	3.189.411	1.016.481
Diğer finansal yükümlülükler	282.638	-
Toplam	491.704.350	636.134.641

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka kredileri	357.706.738	127.810.938
Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	20.494.306	63.985.819
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	595.444	519.507
Toplam	378.796.488	192.316.264

31 Aralık 2024 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	422.389.831	%8,15-%73,87	422.389.831
USD	9.483.711	%8,23-%9,58	334.616.620
Toplam			757.006.451

Banka Kredileri

31 Aralık 2023 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	698.985.561	%1,33-%51,55	698.985.561
Toplam			698.985.561

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	101.591.574	99.786.214
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	297.708.139	471.388.409
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	357.706.738	127.810.938
Toplam	757.006.451	698.985.561

31 Aralık 2024 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	109.426.894
Toplam		109.426.894

31 Aralık 2023 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	%47,80	127.929.356
Toplam		127.929.356

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	57.920.384	18.406.299
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	31.012.204	45.537.238
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	20.494.306	63.985.819
Toplam	109.426.894	127.929.356

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alıcılar	9.634.234	27.218.208
Alacak Senetleri	35.640.235	53.258.041
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(22.943)	(169.000)
Şüpheli Ticari Alacaklar (*)	429.720	620.424
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(429.720)	(620.424)
Ara Toplam	45.251.526	80.307.249
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 6)	300.000.000	-
Toplam	345.251.526	80.307.249

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

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

8. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)**Uzun Vadeli Ticari Alacaklar**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alacak Senetleri	16.626.488	35.547.357
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(39.635)	(194.422)
Toplam	16.586.853	35.352.935

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

Şüpheli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı	620.424	1.826.274
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	-	(487.934)
Parasal kazanç/kayıp	(190.704)	(717.916)
Dönem Sonu	429.720	620.424

Ticari Borçlar

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satıcılar	1.327.157	8.398.567
Borç Senetleri	-	54.928.107
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(56.224)	(3.062.102)
Diğer Ticari Borçlar	-	351.843
Ara Toplam	1.270.933	60.616.415
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	-	31.242.551
Toplam	1.270.933	91.858.966

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

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

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	1.644.848	60.501.732
Ara Toplam	1.644.848	60.501.732
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4)	14.179.285	17.985.453
Toplam	15.824.133	78.487.185

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Verilen Depozito ve Teminatlar

Toplam

31 Aralık 2024

45.097

45.097

31 Aralık 2023

418.735

418.735

Diğer Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Ödenecek Vergi ve Fonlar

Alınan Depozito ve Teminatlar

Diğer Çeşitli Borçlar

Vadesi geçmiş ve taksitlendirilmiş borçlar

Toplam

31 Aralık 2024

1.320.363

930.956

178.408

-

2.429.727

31 Aralık 2023

3.164.137

333.451

3.049

4.578

3.505.215

10. STOKLAR

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

Kısa Vadeli Stoklar

Ticari Mallar

İnşaatı Tamamlanan Konut İnşaat Projesi

Stok Değer Düşüklüğü (-)

Toplam

31 Aralık 2024

60.325.656

1.202.506.110

(260.868.687)

1.001.963.079

31 Aralık 2023

50.309.397

1.994.390.126

(348.191.842)

1.696.507.681

Uzun Vadeli Stoklar

Proje Halindeki Gayrimenkuller (*)

Toplam

31 Aralık 2024

3.647.065

3.647.065

31 Aralık 2023

337.802.610

337.802.610

(*) Stoklar hesabındaki azalışın nedeni, ilgili dönemde imar planı iptal edilen ve yakın gelecekte projeye başlanması mümkün görünmeyen arsaların, Stoklar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiş olmasıdır.

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Verilen Sipariş Avansları

Taahhütlere Verilen Avanslar

Gelecek Aylara Ait Giderler

Toplam

31 Aralık 2024

29.177.679

-

681.298

29.858.977

31 Aralık 2023

23.835.847

2.974.968

1.593.547

28.404.362

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Alınan sipariş avanslar

Gelecek Aylara Ait Gelirler

Toplam

31 Aralık 2024

21.415.000

620.947

22.035.947

31 Aralık 2023

161.978.844

-

161.978.844

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	Transfer (*)	Değerleme Farkı	Çıkış	31 Aralık 2024
Binalar	209.682.276	338.762.405	720.640.318	-	1.269.085.000
Toplam	209.682.276	338.762.405	720.640.318	-	1.269.085.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2023	Giriş	Değerleme Farkı	Çıkış	31 Aralık 2023
Binalar	95.899.815	119.671.959	41.729.654	(47.619.152)	209.682.276
Toplam	95.899.815	119.671.959	41.729.654	(47.619.152)	209.682.276

(*) Söz konusu arsalar ilgili dönemde imar planının iptal edilmesi ve yakın gelecekte projeye başlanmasının mümkün görünmemesi nedeniyle, Stoklar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

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

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

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

Nev'i	Açıklama	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ofis	Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45	9.245.000	10.460.242
Dükkân	Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkan	30.700.000	40.317.772
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkan	14.720.000	19.065.217
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkan	14.720.000	19.065.217
Dükkân	Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10)	56.090.000	73.481.576
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkan	19.830.000	25.952.084
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkan	16.330.000	21.340.168
Arsa	Beykoz Arsa (*)	976.740.000	-
Arsa	Beykoz Arsa- 3 parsel (*)	130.710.000	-
Toplam		1.269.085.000	209.682.276

(*) Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsaları ilgili dönemde imar planının iptal edilmesi ve yakın gelecekte projeye başlanmasının mümkün görünmemesi nedeniyle, Stoklar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

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

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

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2024	Giriş	Yeniden hesaplama	31 Aralık 2024
Demirbaşlar	737.565	248.782	-	986.347
Taşıtlar	14.253.840	-	-	14.253.840
Özel Maliyetler	16.243	814.271	-	830.514
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	5.411.395	5.997.090	1.292.717	12.701.202
Toplam	20.419.043	7.060.143	1.292.717	28.771.903

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Yeniden hesaplama	31 Aralık 2024
Demirbaşlar	181.162	180.644	-	361.806
Taşıtlar	712.692	2.850.768	-	3.563.460
Özel Maliyetler	451	226.082	-	226.533
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	3.401.245	3.261.375	1.457.537	8.120.157
Toplam	4.295.550	6.518.869	1.457.537	12.271.956

Net Tutar	16.123.493			16.499.947
------------------	-------------------	--	--	-------------------

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait 6.518.869 TL (31 Aralık 2023: 2.148.339 TL) tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Demirbaşlar	218.989	518.576	-	737.565
Taşıtlar	-	14.253.840	-	14.253.840
Özel Maliyetler	-	16.243	-	16.243
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	5.411.395	-	-	5.411.395
Toplam	5.630.384	14.788.659	-	20.419.043

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Demirbaşlar	47.997	133.165	-	181.162
Taşıtlar	-	712.692	-	712.692
Özel Maliyetler	-	451	-	451
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	2.099.214	1.302.031	-	3.401.245
Toplam	2.147.211	2.148.339	-	4.295.550

Net Tutar	3.483.173			16.123.493
------------------	------------------	--	--	-------------------

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

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

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlık	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024
Haklar	439.480	86.983	-	526.463
Toplam	439.480	86.983	-	526.463
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024
Haklar	33.228	115.105	-	148.333
Toplam	33.228	115.105	-	148.333
Net Tutar	406.252			378.130

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait 115.105 TL (31 Aralık 2023: 21.193TL) tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

Maliyet	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	137.547	301.933	-	439.480
Toplam	137.547	301.933	-	439.480
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	12.035	21.193	-	33.228
Toplam	12.035	21.193	-	33.228
Net Tutar	125.512			406.252

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava Karşılıkları	168.200	242.845
Toplam	168.200	242.845

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Karşılık	242.845	283.409
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	-	70.845
Parasal Kazanç/Kayıp	(74.645)	(111.409)
Dönem Sonu Karşılık	168.200	242.845

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin Karşılığı	2.272.351	3.376.469
Toplam	2.272.351	3.376.469

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

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Karşılık	3.376.469	2.347.809
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	(66.268)	1.951.593
Parasal Kazanç/Kayıp	(1.037.850)	(922.933)
Dönem Sonu Karşılık	2.272.351	3.376.469

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.726.621	1.619.487
Toplam	1.726.621	1.619.487

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yıllık iskonto oranı (%)	3,53%	0,57%
Emeklilik Olasılığı (%)	96,39%	95,59%

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

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2024 tarihinde geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2023:23.490 TL).

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

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

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

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı	1.619.487	3.211.026
Hizmet Maliyeti	287.655	415.313
Faiz Maliyeti	38.214	55.173
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(428.385)	(618.497)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	(125.546)	(181.261)
Parasal Kazanç/Kayıp	335.196	(1.262.267)
Dönem Sonu Toplam Karşılık	1.726.621	1.619.487

Şarta Bağlı Yükümlülükler

<u>Verilen İpotekler</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
TL Verilen İpotekler	2.933.425.000	2.020.725.285
Toplam	2.933.425.000	2.020.725.285

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

	TL Endekslenmiş Rakamlar	
<u>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.933.425.000	2.020.725.285
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.933.425.000	2.020.725.285

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	1.817.600	2.598.892
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.458.998	876.160
Toplam	3.276.598	3.475.052

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	2.336.221	64.889.702
Personel avansları	172.501	-
Diğer çeşitli dönen varlıklar	290.476	-
Toplam	2.799.198	64.889.702

18.ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

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

<u>Sermaye Yapısı</u>	31 Aralık 2024	Ortaklık payı (%)	31 Aralık 2023	Ortaklık payı (%)
Ömer Faruk Çelik	125.199.999	62,60%	133.758.204	66,88%
Nuran Çelik	6.000.000	3,00%	4.579.362	2,29%
Ezgi Çelik	3.000.000	1,50%	1.430.468	0,71%
Yunus Emre Çelik	3.000.000	1,50%	231.965	0,12%
Halka Açık Paylar	62.800.001	31,40%	60.000.001	30,00%
Toplam	200.000.000	100%	200.000.000	100%

Şirket'in sermayesi 200.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 200.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 200.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2023: her biri 1 TL olan 200.000.000 adet hisse).

Şirketin sermaye artışı 3 Ekim 2023 tarihinde gerçekleşmiş olup, 9 Ocak 2024 tarihli 1375 sayılı ticaret sicil gazetesi ile ilan edilmiştir. Toplam Sermaye artış tutarı 117.500.000 TL'dir. Bu artış ile birlikte Şirket'in ödenmiş sermayesi 82.500.000TL'den 200.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının tamamı Hisse Senedi İhraç Primlerinden karşılanmıştır.

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	330.076.222	330.076.222
Toplam	330.076.222	330.076.222

<u>Paylara İlişkin Primler</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	338.977.436	338.977.436
Toplam	338.977.436	338.977.436

<u>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal Yedekler	11.467.865	-
Toplam	11.467.865	-

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

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

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

<u>Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(891.753)	(669.458)
Toplam	(891.753)	(669.458)

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.

<u>Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)</u>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	721.653.866	489.843.541
Toplam	721.653.866	489.843.541

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Satış Gelirleri (net)		
Gayrimenkul Satış	604.070.495	1.828.044.428
Gayrimenkul Kira	1.403.732	20.751.772
Diğer Gelirler(*)	1.107.450.000	158.904.262
Satış gelirleri, net	1.712.924.227	2.007.700.462

	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Satışların Maliyeti (-)		
Gayrimenkul Satış Maliyeti	(614.961.819)	(2.253.642.413)
Diğer Satışların Maliyeti	(338.762.405)	(18.388.156)
Satışların maliyeti	(953.724.224)	(2.272.030.569)
Brüt kâr / (zarar)	759.200.003	(264.330.107)

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan ve ilgili dönemde imar planı iptal edilen ve yakın gelecekte projeye başlaması mümkün görünmeyen arsaları, stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan söz konusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardı doğrultusunda 1.107.450.000 TL hasılat ve 338.762.405 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

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

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

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

	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel Gideri	44.593.899	36.469.805
Amortisman Giderleri	6.633.974	2.169.532
Danışmanlık Gideri	4.489.356	2.182.106
Kira Giderleri	3.851.587	2.443.937
Yemek Giderleri	2.002.794	1.378.204
Aidat Giderleri	1.381.972	1.426.279
Elektrik, Su, Doğalgaz Gideri	767.188	628.785
Araç Giderleri	728.524	794.320
Bakım Onarım Giderleri	688.061	805.979
Sigorta Giderleri	248.004	890.006
Ulaşım Giderleri	187.014	70.336
Vergi, Resim ve Harçlar	137.693	2.778.190
İletişim Giderleri	100.449	42.151
Mahkeme ve Noter Giderleri	-	22.751
Diğer	914.134	936.019
Toplam	66.724.649	53.038.400
	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Pazarlama Giderleri (-)		
Reklam ve Tanıtım Giderleri	8.879.667	7.646.267
Ofis giderleri	4.443.318	-
Aidat Giderleri	3.706.567	-
Toplam	17.029.552	7.646.267

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	307.938	5.065.204
Konusu Kalmayan Karşılıklar	992.790	1.678.272
Diğer Gelirler ^(*)	1.334.398	4.711.426
Toplam	2.635.126	11.454.902

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

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

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

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

	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Stok değer düşüklüğü karşılığı	117.329.268	348.191.842
Önceki dönemlere ait giderler ^(*)	61.479.040	-
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	2.183.459	2.812.113
Aidat Gideri	494.252	1.060.620
Bağış ve Yardımlar	10.802	6.532.002
Harç giderleri	41.515	320.208
Beyanname Düzeltme ^(**)	-	18.742.389
Danışmanlık Giderleri	-	6.364.537
Sponsorluk Gideri	-	7.091.295
Kur Farkı Gideri	-	3.483.380
Diğer Giderler	3.895.279	4.574.050
Toplam	185.433.615	399.172.436

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

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

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler		
Menkul Kıymet Satış Geliri	6.101.957	46.196.746
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Geliri	-	71.543.720
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	-	8.775.197
Toplam	6.101.957	126.515.663
	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	48.047.276	-
Toplam	48.047.276	-

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Finansman Gelirleri		
Faiz Gelirleri	10.168.522	9.062.533
Kur Farkı Gelirleri	2.528.441	36.313.155
Toplam	12.696.963	45.375.688
	01 Ocak 31 Aralık 2024	01 Ocak 31 Aralık 2023
Finansman Giderleri		
Faiz Giderleri	405.035.635	180.486.339
Kur Farkı Giderleri	14.237.123	3.411.760
Komisyon Giderleri	-	1.708.850
Toplam	419.272.758	185.606.949

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

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

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	190.369.755
Stoklar	604.872.469
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	1.910.800
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	39.041.793
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	64.451.593
Maddi Duran Varlıklar	3.630.574
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	86.489
Ertelenmiş Gelirler	(7.444.738)
Ödenmiş Sermaye	(162.933.451)
Paylara İlişkin Primler	(104.194.003)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	205.776
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(2.037.863)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(247.219.684)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	43.145.011
Hasılat	(28.931.694)
Satışların Maliyeti	21.262.684
Pazarlama Giderleri	1.653.510
Genel Yönetim Giderleri	10.396.815
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(916.543)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	6.982.392
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(471.801)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	2.245.175
Finansman Gelirleri	(1.797.086)
Finansman Giderleri	32.901.672
Dönem Vergi Gideri	(180.113)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	233.514.766

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

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

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

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %30'dur (2023: %25). Kurumlar vergisi ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve aynı ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

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

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

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

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

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %25).

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	180.292	28.484
Toplam	180.292	28.484

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Câri Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(125.346.941)	(585.966)
Toplam	(125.346.941)	(585.966)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Ertelenmiş Varlık ve Yükümlülükler

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

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

	<u>Geçici Farklar</u>		<u>Ertelenen Vergi</u>	
	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>Varlıkları / (Yükümlülükleri)</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
<u>Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), net</u>				
Stok düzeltmesi	(1.286.209.827)	(4.687.722)	(385.862.946)	(585.966)
Şüpheli alacak karşılıkları	429.720	-	128.916	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı	260.868.687	-	78.260.606	-
TFRS 16 düzeltmesi	(805.158)	-	(241.548)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı	382.003.613	-	114.601.083	-
İzin karşılığı	2.272.351	-	681.705	-
Kıdem tazminatı karşılığı	(2.285.699)	-	(685.710)	-
Dava karşılığı	168.200	-	50.460	-
Diğer düzeltme	47.163.049	-	14.148.914	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı	(14.372.632)	-	(4.311.789)	-
-Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), net	(610.767.696)	(4.687.722)	(183.230.309)	(585.966)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			(182.644.343)	(585.966)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			(95.270)	-
Geçmiş yıllar karları veya zararları ile ilişkilendirilen			57.392.672	-
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			(125.346.941)	(585.966)

26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	200.000.000	200.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	152.294.028	325.919.899
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	0,76	1,63

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

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

27.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 2024	31 Aralık 2023
Toplam Finansal Borçlar	870.500.838	828.450.905
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(2.116.945)	(33.709.176)
Net Borç	868.383.893	794.741.729
Toplam Özkaynak	1.753.577.664	1.684.147.640
Borç/ Özkaynak Oranı	0,50	0,47

Finansal Risk Faktörleri

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

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

Finansal araçları elinde 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

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

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

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

31 Aralık 2024	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
Câri Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	300.000.000	61.838.379	14.179.285	1.689.945	2.084.932	32.013
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	300.000.000	61.838.379	14.179.285	1.689.945	2.084.932	32.013
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	429.720	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(429.720)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
Önceki Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	115.660.184	17.985.453	60.920.467	33.709.176	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	115.660.184	17.985.453	60.920.467	33.709.176	-
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)	-	620.424	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(620.424)	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

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

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

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

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	873.410.603	1.422.177.029	197.571.628	487.141.391	737.464.010
Banka Kredileri & Leasing	866.433.345	1.415.143.547	190.538.146	487.141.391	737.464.010
Ticari Borçlar	1.270.933	1.327.157	1.327.157		-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.276.598	3.276.598	3.276.598	-	-
Diğer Borçlar	2.429.727	2.429.727	2.429.727	-	-
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay arası	4-12 ay arası	1-5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	925.754.150	1.079.746.603	213.515.656	604.584.375	261.646.572
Banka Kredileri & Leasing	826.914.917	977.845.268	122.163.573	594.186.064	261.495.631
Ticari Borçlar	91.858.966	94.921.068	84.371.816	10.398.311	150.941
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.475.052	3.475.052	3.475.052	-	-
Diğer Borçlar	3.505.215	3.505.215	3.505.215	-	-

Piyasa Riski

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

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

Yabancı Para Riski

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

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

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

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

31 Aralık 2024 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	128.342.153	3.643.672
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	128.342.153	3.643.672
14. Ticari Borçlar	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	205.705.460	5.840.039
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	205.705.460	5.840.039
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	334.047.613	9.483.711
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(334.047.613)	(9.483.711)

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

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

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

31 Aralık 2023 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Endekslenmiş Rakamlar	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	31.147.067	21.573.162	683.096	44.945
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	31.147.067	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)	31.147.067	21.573.162	683.096	44.945
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (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	31.147.067	21.573.162	683.096	44.945

Kur riskine duyarlılık

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

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

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**31 Aralık 2024**

	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(33.404.761)	33.404.761
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(33.404.761)	33.404.761
Toplam (3)	(33.404.761)	33.404.761

31 Aralık 2023

	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.903.330	(2.903.330)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	2.903.330	(2.903.330)
4 -Avro net varlık/yükümlülük	211.377	(211.377)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	211.377	(211.377)
Toplam (3+6)	3.114.707	(3.114.707)

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

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	2.116.945	33.709.176
Finansal yükümlülükler	870.500.838	828.450.905

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

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

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

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

31 Aralık 2024	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe Uygun Değeri Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Kayıtlı değer	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.116.945	-	-	2.116.945	5
Ticari Alacaklar	361.838.379	-	-	361.838.379	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	870.500.838	870.500.838	7
Ticari Borçlar	-	-	1.270.933	1.270.933	4-8
31 Aralık 2023	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	Gerçeğe Uygun Değeri Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Kayıtlı değer	Not
Finansal Varlıklar					
Nakit ve Nakit Benzerleri	33.709.176	-	-	33.709.176	5
Ticari Alacaklar	115.660.184	-	-	115.660.184	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	828.450.905	828.450.905	7
Ticari Borçlar	-	-	91.858.966	91.858.966	4-8

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

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

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

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

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	9.237.122	9.237.122	-	-
Finansal Yükümlükler	870.500.838	870.500.838	-	-

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	70.105.425	70.105.425	-	-
Finansal Yükümlükler	828.450.905	828.450.905	-	-

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

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

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin, 200.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesi, 190.000.000 TL'si dönem karından, 167.000.000 TL'si sermaye düzeltmesi olumlu farklarından, 54.000.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden ve 89.000.000 TL'si geçmiş yıl karlarından karşılanmak suretiyle, 500.000.000,-TL artırılarak 700.000.000,-TL'ye çıkarılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na 14.10.2024 tarihinde yapmış olduğu başvuruları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görülerek 06.02.2025 tarihli 2025/7 sayılı bülteni ile duyurulmuş sermaye maddesi onaylanmıştır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

30. 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

30. 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	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.276.258	70.115.241
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.274.695.144	2.243.992.567
C	İştirakler	Md.24/(b)	127.015.824	127.015.824
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	314.179.285	17.985.453
	Diğer Varlıklar		115.322.677	320.132.304
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.840.489.188	2.779.241.389
E	Finansal Borçlar	Md.31	757.006.451	698.985.561
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	4.067.493	1.535.988
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	109.426.894	127.929.356
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.753.577.665	1.684.147.639
	Diğer Kaynaklar		216.410.685	266.642.845
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.840.489.188	2.779.241.389
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	7.123	67.963.203
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecî Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(İ)	-	67.953.387

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

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

30. 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 2024	Önceki Dönem 31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	80,08%	80,74%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4,80%	7,09%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	49,64%	49,19%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0%	2,45%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0%	2,45%	≤ %10