

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla

“EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.”)

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
RAPORU**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI	6-51
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	26
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	27
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ.....	28
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	28
7. FİNANSAL BORÇLAR	29
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	30
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR.....	31
10. STOKLAR.....	32
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER	32
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	33
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR	34
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	35
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER	35
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	37
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
18. ÖZKAYNAKLAR	38
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	39
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	39
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)	40
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	40
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)	40
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI.....	41
25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	42
26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ	43
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ	44
28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	50
29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51
30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR...51	

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		890.215.420	1.765.084.387
Nakit ve nakit benzerleri	5	4.122.128	2.655.275
Finansal yatırımlar	6	19.410	11.586.084
Ticari alacaklar		100.895.659	433.047.566
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	51.145.840	376.288.763
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	49.749.819	56.758.803
Diğer alacaklar		1.209.963	19.848.145
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	-	17.785.019
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.209.963	2.063.126
Stoklar	10	745.118.389	1.256.758.160
Peşin ödenmiş giderler		35.980.038	37.451.992
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	35.980.038	37.451.992
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	441.037	226.141
Diğer dönen varlıklar	17	2.428.796	3.511.024
Duran varlıklar		2.392.703.662	1.797.729.496
Finansal yatırımlar	6	159.315.425	159.315.425
Ticari alacaklar		44.092.082	20.804.821
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	44.092.082	20.804.821
Diğer alacaklar		17.003	56.565
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	17.003	56.565
Uzun vadeli stoklar	10	8.641.026	4.574.499
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	2.165.654.719	1.591.808.084
Maddi duran varlıklar	13	14.516.458	20.695.815
Maddi olmayan duran varlıklar	14	466.949	474.287
Toplam varlıklar		3.282.919.082	3.562.813.883

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**30 EYLÜL 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR	Not		
Kısa vadeli yükümlülükler		440.689.237	656.195.056
Kısa vadeli borçlanmalar	7	391.112.773	616.742.740
Ticari borçlar		25.957.383	1.594.126
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	22.577.488	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	3.379.895	1.594.126
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	3.734.178	4.109.823
Diğer borçlar		11.985.400	3.047.596
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	8.131.461	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	3.853.939	3.047.596
Ertelenmiş gelirler		4.932.828	27.639.598
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	4.932.828	27.639.598
Kısa vadeli karşılıklar		2.966.675	3.061.173
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.798.475	2.850.200
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	210.973
Uzun vadeli yükümlülükler		911.786.957	707.113.589
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	582.448.416	475.122.874
Uzun vadeli karşılıklar		2.432.754	2.165.694
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	2.432.754	2.165.694
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	326.905.787	229.825.021
Özkaynaklar		1.930.442.888	2.199.505.238
Ödenmiş sermaye	18	700.000.000	200.000.000
Paylara ilişkin Primler	18	357.446.023	425.178.000
Sermaye düzeltmesi farkları	18	382.552.948	464.872.421
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(1.345.708)	(1.118.522)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	18	(1.345.708)	(1.118.522)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	16.109.932	14.384.096
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	744.514.857	905.167.469
Net dönem kârı/zararı (-)		(268.835.164)	191.021.774
Toplam kaynaklar		3.282.919.082	3.562.813.883

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

SINIRLI BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ

30 EYLÜL 2025 ve 30 EYLÜL 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem 01 Ocak- 30 Eylül 2025	Cari Dönem 01 Temmuz – 30 Eylül 2025	Önceki Dönem 01 Ocak- 30 Eylül 2024	Önceki Dönem 01 Temmuz – 30 Eylül 2024
Kâr ve zarar tablosu	Not				
Hâsılat	19	518.904.030	255.434.730	258.556.483	58.230.032
Satışların maliyeti (-)	19	(516.826.160)	(256.282.571)	(242.750.710)	(84.050.968)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		2.077.870	(847.841)	15.805.773	(25.820.936)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(60.297.719)	(17.713.645)	(60.266.150)	(20.823.207)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri(-)	20	(21.935.840)	(5.768.014)	(14.202.673)	(7.006.804)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.747.166	716.566	1.931.997	412.871
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(51.586.549)	(46.391.914)	(8.143.482)	(291.060)
Esas faaliyet kârı / zararı (-)		(129.995.072)	(70.004.848)	(64.874.535)	(53.529.136)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.190.423	1.876	2.746.318	3.248
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	-	-	-	-
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı		(128.804.649)	(70.002.972)	(62.128.217)	(53.525.888)
Finansman gelirleri	23	2.943.866	2.222.391	14.142.493	4.500.328
Finansman giderleri (-)	23	(240.808.109)	(46.901.449)	(391.461.517)	(322.865.147)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	24	195.011.860	55.736.587	460.237.581	391.839.038
Vergi öncesi kâr/zarar		(171.657.032)	(58.945.443)	20.790.340	19.948.331
Vergi gelir / gideri (-)		(97.178.132)	(58.838.724)	80.912	(135.090)
-Dönem vergi gelir / gideri (-)	25	-	-	-	-
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	25	(97.178.132)	(58.838.724)	80.912	(135.090)
Dönem kârı / zararı		(268.835.164)	(117.784.167)	20.871.252	19.813.241
Pay başına kazanç (zarar)	26	(0,384)	(0,168)	0,104	0,099
Dönem kârı / zararı		(268.835.164)	(117.784.167)	20.871.252	19.813.241
Diğer kapsamlı gelir tablosu					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(324.552)	(262.777)	(279.098)	(575.643)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları vergi etkisi		97.366	78.833	-	-
Diğer kapsamlı gelir / gider		(227.186)	(183.944)	(279.098)	(575.643)
Toplam kapsamlı gelir		(269.062.350)	(117.968.111)	20.592.154	19.237.598

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 ve 30 EYLÜL 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 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 2024 bakiyesi	18	200.000.000	464.872.421	-	425.178.000	(839.699)	614.408.733	408.799.987	2.112.419.442
Kar dağıtımı		-	-	-	-	(31.669.762)	-	-	(31.669.762)
Transfer		-	-	14.384.096	-	394.415.891	(408.799.987)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(279.098)	-	20.871.252	20.592.154
30 Eylül 2024 bakiyesi	18	200.000.000	464.872.421	14.384.096	425.178.000	(1.118.797)	977.154.862	20.871.252	2.101.341.834
1 Ocak 2025 bakiyesi	18	200.000.000	464.872.421	14.384.096	425.178.000	(1.118.522)	905.167.469	191.021.774	2.199.505.238
Transfer		-	-	1.725.836	-	189.295.938	(191.021.774)	-	-
Sermaye artırımını		500.000.000	(82.319.473)	-	(67.731.977)	-	(349.948.550)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(227.186)	-	(268.835.164)	(269.062.350)
30 Eylül 2025 bakiyesi	18	700.000.000	382.552.948	16.109.932	357.446.023	(1.345.708)	744.514.857	(268.835.164)	1.930.442.888

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMEMİŞ 30 EYLÜL 2025 ve 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT****BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2024
A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları	Not	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		337.207.060	(81.935.443)
Dönem kârı (zararı)		(268.835.164)	20.871.252
Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(188.009.787)	(274.443.748)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	6.500.387	3.453.601
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(146.532.867)	(235.956.754)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	-	-
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	(146.532.867)	(235.876.355)
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-	(80.399)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		420.000	(773.359)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	462.773	(773.359)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(42.773)	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		367.029	4.328.829
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	446.972	157.743
Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri	8	(135.840)	3.840.782
Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri	8	55.897	330.304
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	(214.896)	(68.124)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(48.549.440)	(45.427.941)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		696.971.245	171.717.965
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(4.154.979)	16.662.701
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		273.675.006	38.613.189
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	4	297.656.607	(2.386)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	8	(23.981.601)	38.615.575
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		17.258.964	53.966.381
İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	4	16.543.409	1.013.095
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	9	715.555	52.953.286
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	393.833.445	281.206.137
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	1.471.954	(2.648.093)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		25.227.925	(82.864.516)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	4	23.114.617	(27.027.135)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	8	2.113.308	(55.837.381)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	(375.645)	417.989
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.435.701	24.974.876
İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	4	8.324.912	26.227.850
İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	9	1.110.789	(1.252.974)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(22.706.767)	(168.731.028)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.305.641	10.120.329
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	17	3.305.641	10.120.329
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		240.126.294	(81.854.531)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	25	97.080.766	(80.912)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(313.887.659)	(108.193)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(313.690)	(108.193)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(313.573.969)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(21.569.109)	121.349.904
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)		(2.651.660)	(1.082.965)
Ödenen temettü		-	(31.669.763)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	(18.917.449)	154.102.632
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		1.750.292	39.306.268
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(283.439)	2.780.392
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	5	1.466.853	42.086.660
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	2.655.275	42.281.281
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		4.122.128	84.367.941

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket, 3 Ekim 2024 tarihli 2024/24 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artışına karar vermiş olup, artış 3 Mart 2025 tarihli 11283 sayılı ticaret sicil gazetesi ile tescil ve ilan edilmiştir. Toplam Sermaye artış tutarı 500.000.000 TL'dir. Bu artış ile birlikte Şirket'in ödenmiş sermayesi 200.000.000 TL'den 700.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının 190.000.000 TL'si dönem kârından, 167.000.000 TL sermaye düzeltmesi olumlu farklarından, 54.000.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden, 89.000.000 TL'si geçmiş yıl kârlarından karşılanmıştır (işlem tarihindeki enflasyon muhasebesi öncesi tutarlar ifade edilmiştir).

Müşterek Faaliyetler

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

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

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

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

EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

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

Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 30 Eylül hesap dönemine ait finansal tablolar, 10 Kasım 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;

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 30 Eylül 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin 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 2024 tarihli finansal tablolarını da 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide olmayan finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

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

"Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide olmayan gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

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.

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

2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

2.3 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Değişken bedel

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hâsılata muhasebeleştirilmesi

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

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- 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 katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

a) 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bir 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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 53.919,68 TL tutarındadır. (31 Aralık 2024: 41.828,42 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 30 Eylül 2025 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, 30 Eylül 2025 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

b) 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:

<u>Açıklama</u>	<u>Faydalı Ömür</u>
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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 ömürler aşağıdaki gibidir:

Açıklama

Faydalı Ömür

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

3-15 yıl

Haklar ve yazılımlar

3-15 yıl

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Başlangıç 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 ölçülür (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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler dikkate alır:

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

Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar

GUD farkı kâr/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD'u kâr veya zarara yansıtılan finansal 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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 26)

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 29).

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar 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. 30 Eylül 2025 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.

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

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili şirket	30 Eylül 2025			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	22.577.488	-
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	51.145.840	-	-	-
Ortaklar	-	-	-	8.131.461
Toplam	51.145.840	-	22.577.488	8.131.461

İlişkili Şirket	31 Aralık 2024			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	376.288.763	17.785.019	-	-
Toplam	376.288.763	17.785.019	-	-

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

İlişkili Şirket	30 Eylül 2025			
	Mal ve hizmet alımları	Sabit kıymet alış	Sabit kıymet satışları	Diğer Satışlar
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	-	16.376
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	778.560	284.904.677	44.567.639	-
Toplam	778.560	284.904.677	44.567.639	16.376

İlişkili Şirket	30 Eylül 2024		
	Mal ve hizmet alımları	Mal satışları	Hizmet satışları
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	652.666	-	-
Toplam	652.666	-	-

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bankadaki Nakit		
-Vadesiz Mevduatlar	1.533.661	2.606.187
-Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*)	2.588.467	8.934
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	40.154
Toplam	4.122.128	2.655.275

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

30 Eylül 2025 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%5-%38	2.588.467	2.588.467
Toplam			2.588.467

31 Aralık 2024 itibarıyla;

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Endekslenmiş TL Karşılığı
TL	%5	8.934	8.934
Toplam			8.934

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Fonları	19.410	-
Diğer	-	11.586.084
Toplam	19.410	11.586.084

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri(*)	159.315.425	159.315.425
Toplam	159.315.425	159.315.425

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

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

7. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	348.620.704	500.839.984
Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	38.832.145	111.547.779
Faaliyet Kiralama İşlemlerine İlişkin Borçlar	1.523.662	4.000.465
Diğer Finansal Yükümlülükler	2.136.262	354.512
Toplam	391.112.773	616.742.740

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

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

Banka Kredileri

30 Eylül 2025 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2024 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	949.510.071	%1,33-%51,55	949.510.071
Toplam			949.510.071

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	77.597.722	127.425.893
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	271.022.982	373.414.091
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	453.900.626	448.670.087
Toplam	802.521.330	949.510.071

30 Eylül 2025 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2024 itibarıyla finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

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

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

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

8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

Ticari Alacaklar

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alicılar	15.133.375	12.084.180
Alacak Senetleri	34.639.037	44.703.400
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(22.593)	(28.777)
Şüpheli Ticari Alacaklar	429.720	538.996
Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(429.720)	(538.996)
Ara Toplam	49.749.819	56.758.803
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	51.145.840	376.288.763
Toplam	100.895.659	433.047.566

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

8. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alacak Senetleri	44.092.082	20.854.535
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	-	(49.714)
Toplam	44.092.082	20.804.821

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

Şüpheli Ticari Alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	538.996	538.996
Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık	-	165.675
Parasal Kazanç/Kayıp	(109.276)	(165.675)
Dönem Sonu	429.720	538.996

Ticari Borçlar

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	3.586.257	1.664.648
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(206.362)	(70.522)
Ara Toplam	3.379.895	1.594.126
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4)	22.577.488	-
Toplam	25.957.383	1.594.126

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

Diğer Alacaklar

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer Çeşitli Alacaklar (*)	1.209.963	2.063.126
Ara Toplam	1.209.963	2.063.126
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4)	-	17.785.019
Toplam	1.209.963	19.848.145

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	17.003	56.565
Toplam	17.003	56.565

Diğer Borçlar

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

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.116.574	1.167.694
Ödenecek Vergi ve Fonlar	393.790	1.656.126
Diğer Çeşitli Borçlar	1.343.575	223.776
Ara Toplam	3.853.939	3.047.596
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	8.131.461	-
Toplam	11.985.400	3.047.596

10. STOKLAR

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

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari Mallar	14.207.617	65.022.431
İnşaatı Tamamlanan Konut İnşaat Projesi	911.584.424	1.518.942.248
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(180.673.652)	(327.206.519)
Toplam	745.118.389	1.256.758.160
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Proje Halindeki Gayrimenkuller	8.641.026	4.574.499
Toplam	8.641.026	4.574.499

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen Sipariş Avansları	35.304.599	36.597.443
Gelecek Aylara Ait Giderler	675.439	854.549
Toplam	35.980.038	37.451.992

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avanslar	4.416.869	26.860.747
Gelecek Aylara Ait Gelirler	515.959	778.851
Toplam	4.932.828	27.639.598

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

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

12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	Giriş	Transfer (*)	30 Eylül 2025
Binalar	1.591.808.084	313.573.969	260.272.666	2.165.654.719
Toplam	1.591.808.084	313.573.969	260.272.666	2.165.654.719

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	Giriş	Değerleme Farkı	Transfer	31 Aralık 2024
Binalar	263.003.615	-	903.896.181	424.908.288	1.591.808.084
Toplam	263.003.615	-	903.896.181	424.908.288	1.591.808.084

(*) Söz konusu gayrimenkuller kiraya verilmeleri 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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan arsa ve binaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ofis	Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45	11.595.965	11.595.965
Dükkân	Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkan	38.506.883	38.506.883
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkan	18.463.235	18.463.235
Dükkân	Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkan	18.463.235	18.463.235
Dükkân	Adım İstanbul A1 Blok Zemin Kat 162 (T10)	70.353.456	70.353.456
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkan	24.872.687	24.872.687
Dükkân	Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkan	20.482.652	20.482.652
Arsa	Beykoz	1.225.120.956	1.225.120.956
Arsa	Beykoz 3 parsel	163.949.015	163.949.015
Dükkân (*)	Narlıbahçe B Blok Zemin Kat + 1.Bodrum Kat 113	313.573.967	-
Dükkân (*)	Dap S OFİS 5.Bodrum Kat 6	5.004.643	-
Dükkân (*)	Dap Z Ofis K:Mağaza No:47	6.359.280	-
Daire(*)	Narlıbahçe A Blok 1.KAT 8	16.443.819	-
Daire(*)	Narlıbahçe A Blok 1.KAT 9	16.788.750	-
Daire(*)	Narlıbahçe B Blok 5-6. KAT 53	39.930.509	-
Ofis (*)	Dap Bumerang Ofis 3.Kat 44	8.930.587	-
Ofis (*)	Dap Y Ofis 1.Kat 48	6.421.995	-
Ofis (*)	Dap Y Ofis 1.Kat 60	7.049.143	-
Dükkân (*)	Narlıbahçe 70:B-D Dükkan:111	43.317.108	-
Daire(*)	Narlıbahçe A BLOK D:23	42.069.084	-
Daire(*)	Narlıbahçe B BLOK D:20	29.425.781	-
Daire(*)	Narlıbahçe B BLOK D:22	19.943.304	-
Dükkân (*)	Dap Bumerang Ofis Mağaza Kat No:1	18.588.665	-
Toplam		2.165.654.719	1.591.808.084

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

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

12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(devamı)

(*) Şirket'in, Narlıbahçedeki ve Dap'daki ilgili gayrimenkulleri kiraya verilmesi sebebiyle Stoklar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2025	Giriş	30 Eylül 2025
Demirbaşlar	1.237.170	160.166	1.397.336
Taşıtlar	17.878.532	-	17.878.532
Özel Maliyetler	1.041.711	-	1.041.711
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	15.931.066	-	15.931.066
Toplam	36.088.479	160.166	36.248.645

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Giriş	30 Eylül 2025
Demirbaşlar	453.812	217.469	671.281
Taşıtlar	4.469.634	2.681.780	7.151.414
Özel Maliyetler	284.140	158.294	442.434
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	10.185.078	3.281.980	13.467.058
Toplam	15.392.664	6.339.523	21.732.187

Net Tutar	20.695.815		14.516.458
------------------	-------------------	--	-------------------

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ait 4.576.634 TL (31 Aralık 2024: 8.176.590 TL) tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (Not 20), 1.762.889 TL pazarlama dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir.

Maddi Duran Varlık	1 Ocak 2024	Giriş	Transfer	31 Aralık 2024
Demirbaşlar	925.122	312.048		1.237.170
Taşıtlar	17.878.532	-	-	17.878.532
Özel Maliyetler	20.374	1.021.337	-	1.041.711
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	6.787.491	7.522.125	1.621.450	15.931.066
Toplam	25.611.519	8.855.510	1.621.450	36.088.479

Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Transfer	31 Aralık 2024
Demirbaşlar	227.231	226.581	-	453.812
Taşıtlar	893.927	3.575.707	-	4.469.634
Özel Maliyetler	566	283.574	-	284.140
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	4.266.167	4.090.728	1.828.183	10.185.078
Toplam	5.387.891	8.176.590	1.828.183	15.392.664

Net Tutar	20.223.628			20.695.815
------------------	-------------------	--	--	-------------------

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

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

14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Olmayan Duran Varlık	1 Ocak 2025	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2025
Haklar	660.341	153.526	-	813.867
Toplam	660.341	153.526	-	813.867
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2025
Haklar	186.054	160.864	-	346.918
Toplam	186.054	160.864	-	346.918
Net Tutar	474.287			466.949

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren döneme ait 116.131 TL (31 Aralık 2024: 144.376 TL) tutarındaki itfa giderleri genel yönetim giderlerine (Not 20), 44.733 TL pazarlama satış dağıtım giderlerine dâhil edilmiştir.

Maliyet	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024
Haklar	551.238	109.103	-	660.341
Toplam	551.238	109.103	-	660.341
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024
Haklar	41.678	144.376	-	186.054
Toplam	41.678	144.376	-	186.054
Net Tutar	509.560			474.287

15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava Karşılıkları	168.200	210.973
Toplam	168.200	210.973

Dava karşılığının, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Karşılık	210.973	318.897
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	-	(14.297)
Parasal Kazanç/Kayıp	(42.773)	(93.627)
Dönem Sonu Karşılık	168.200	210.973

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İzin Karşılığı	2.798.475	2.850.200
Toplam	2.798.475	2.850.200

İzin hakları karşılığının, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Karşılık	2.850.200	3.716.236
Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık	526.124	10.051
Parasal Kazanç/Kayıp	(577.849)	(876.087)
Dönem Sonu Karşılık	2.798.475	2.850.200

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli**Karşılıklar**

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

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:

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 30 Eylül 2025 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2025 tarihinde geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL).

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	2.165.694	2.031.315
Hizmet Maliyeti	400.197	592.585
Faiz Maliyeti	65.082	77.520
İptal Edilen Kıdem Tazminatları	(83.698)	(309.667)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	324.552	398.321
Parasal Kazanç/Kayıp	(439.073)	(624.380)
Dönem Sonu Toplam Karşılık	2.432.754	2.165.694

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

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

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

<u>Verilen İpotekler</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
TL Verilen İpotekler	2.451.325.000	3.492.555.516
Toplam	2.451.325.000	3.492.555.516

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>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.451.325.000	3.492.555.516
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	2.451.325.000	3.492.555.516

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

16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Personele Borçlar	2.079.540	2.279.808
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.654.638	1.830.015
Toplam	3.734.178	4.109.823

17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	2.008.061	2.930.311
Personel Avansları	390.744	216.366
İş Avansları	-	1.249
Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar	29.991	363.098
Toplam	2.428.796	3.511.024

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

18.ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket, 3 Ekim 2024 tarihli 2024/24 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artışına karar vermiş olup, artış 3 Mart 2025 tarihli 11283 sayılı ticaret sicil gazetesi ile tescil ve ilan edilmiştir. Toplam Sermaye artış tutarı 500.000.000 TL'dir. Bu artış ile Şirket'in ödenmiş sermayesi 200.00.000 TL'den 7.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının 190.000.000 TL'si 2024 yılı dönem kârından, 167.000.000 TL sermaye düzeltmesi olumlu farklarından, 54.000.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden, 89.000.000TL'si geçmiş yıl kârlarından karşılanmıştır (İşlem tarihindeki enflasyon muhasebesi öncesi tutarlar ifade edilmiştir).

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Özsermaye enflasyon olumlu farkları	382.552.948	464.872.421
Toplam	382.552.948	464.872.421

<u>Paylara İlişkin Primler</u>	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	357.446.023	425.178.000
Toplam	357.446.023	425.178.000

<u>Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</u>	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Yasal Yedekler	16.109.932	14.384.096
Toplam	16.109.932	14.384.096

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

<u>Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp</u>	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	(1.345.708)	(1.118.522)
Toplam	(1.345.708)	(1.118.522)

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>	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	744.514.857	905.167.469
Toplam	744.514.857	905.167.469

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

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

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Satış Gelirleri (net)				
Gayrimenkul Satış(*)	516.961.233	254.390.631	257.499.623	57.998.434
Gayrimenkul Kira	1.942.797	1.044.099	1.056.860	231.598
Satış gelirleri, net	518.904.030	255.434.730	258.556.484	58.230.032
Satışların Maliyeti (-)				
Gayrimenkul Satış Maliyeti(*)	(516.826.160)	(256.282.571)	(242.750.710)	(84.050.968)
Satışların maliyeti	(516.826.160)	(256.282.571)	(242.750.710)	(84.050.968)
Brüt kâr / (zarar)	2.077.870	(847.841)	15.805.773	(25.820.936)

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

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Genel Yönetim Giderleri (-)				
Personel Gideri	38.307.274	10.686.845	42.278.397	14.903.544
Danışmanlık Gideri	5.175.585	2.057.821	4.068.335	1.357.140
Amortisman Giderleri	4.692.765	1.689.804	3.453.600	1.437.298
Aidat Giderleri	3.286.854	364.574	1.407.657	480.846
Yemek Giderleri	2.367.681	756.768	1.724.638	739.290
Kira Giderleri	1.950.912	842.806	2.390.531	1.088.413
Bakım Onarım Giderleri	678.402	203.983	674.917	213.695
Araç Giderleri	532.284	157.011	699.555	258.863
Vergi, Resim ve Harçlar	127.224	44.987	148.651	40.254
Diğer	3.178.738	909.046	3.419.869	303.864
Toplam	60.297.719	17.713.645	60.266.150	20.823.207

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Pazarlama Giderleri (-)				
Reklam ve tanıtım giderleri	10.876.049	2.138.308	8.190.785	5.459.848
Ofis giderleri	6.497.288	2.404.161	2.149.563	682.514
Aidat Giderleri	2.754.881	750.846	3.862.325	864.442
Amortisman gideri	1.807.622	474.699	-	-
Toplam	21.935.840	5.768.014	14.202.673	7.006.804

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

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

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

21.ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-)

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	268.940	20.840	335.520	(109.883)
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	-	273.103	92.116
Diğer Gelirler (*)	1.478.226	695.726	1.323.374	430.638
Toplam	1.747.166	716.566	1.931.997	412.871

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	78.817	(1.516.827)	2.952.542	(308.122)
Aidat giderleri	706.646	452.794	615.258	615.258
Harç giderleri	80.040	73.952	-	-
Diğer giderler (*)	50.721.046	47.381.995	4.575.682	(16.076)
Toplam	51.586.549	46.391.914	8.143.482	291.060

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

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler				
Menkul Kıymet Satış Geliri	1.190.423	1.876	2.746.318	3.248
Toplam	1.190.423	1.876	2.746.318	3.248

Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler

Bulunmamaktadır. (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Temmuz- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 Temmuz- 30 Eylül 2024
Finansman Gelirleri				
Faiz Gelirleri	1.697.635	976.160	10.992.209	3.766.295
Kur Farkı Gelirleri	1.246.231	1.246.231	3.150.284	734.033
Toplam	2.943.866	2.222.391	14.142.493	4.500.328
Finansman Giderleri				
Faiz Giderleri	151.278.290	8.801.129	387.174.906	319.630.127
Kur Farkı Giderleri	89.529.819	38.100.320	4.286.611	3.235.020
Toplam	240.808.109	46.901.449	391.461.517	322.865.147

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

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

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	226.320.907
Stoklar	353.088.920
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	2.393.128
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	32.299.601
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	283.185.141
Maddi Duran Varlıklar	1.341.852
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	55.109
Ertelenmiş Gelirler	(115.270)
Ödenmiş Sermaye	(219.476.726)
Paylara İlişkin Primler	(72.468.587)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	226.769
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.954.094)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(149.254.936)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(31.309.047)
Hasılat	(18.069.092)
Satışların Maliyeti	15.580.746
Pazarlama Giderleri	1.981.586
Genel Yönetim Giderleri	7.968.005
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(402.826)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(10.567.696)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(136.754)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(146.538)
Finansman Gelirleri	(152.779)
Finansman Giderleri	19.231.013
Dönem Vergi Gideri	(46.594.712)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	195.011.860

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

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

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

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %30'dur (2024: %30). Kurumlar vergisi ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve aynı ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

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

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

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

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

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

Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	441.037	226.141
Toplam	441.037	226.141

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Câri Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(97.178.132)	(157.222.151)
Toplam	(97.178.132)	(157.222.151)

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

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>Varlıkları / (Yükümlülükleri)</u>	
	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Stok düzeltmesi	(1.581.247.583)	(1.684.580.520)	(474.374.277)	(505.374.155)
Şüpheli alacak karşılıkları	429.720	538.996	128.916	161.699
Stok değer düşüklüğü karşılığı	180.673.652	327.206.519	54.202.096	98.161.956
TFRS 16 düzeltmesi	(654.865)	(1.009.906)	(196.460)	(302.973)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı	372.415.754	479.145.557	111.724.727	143.743.666
İzin karşılığı	2.798.475	2.850.200	839.543	855.060
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.579.566)	(2.866.943)	(473.870)	(860.083)
Dava karşılığı	168.200	210.973	50.461	63.292
Diğer düzeltme	(24.244.307)	130.449.254	(7.273.291)	39.134.776
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı	(38.445.436)	(18.027.533)	(11.533.632)	(5.408.259)
<u>Ertelenen Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), net</u>	(1.089.685.956)	(766.083.403)	(326.905.787)	(229.825.021)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			(97.080.766)	(229.090.046)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			(97.366)	(119.497)
Geçmiş yıllar karları veya zararları ile ilişkilendirilen			-	71.987.392
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			(97.178.132)	(157.222.151)

26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>30 Eylül 2024</u>
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	700.000.000	200.000.000
Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL)	(268.835.164)	20.871.252
Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)	(0,38)	0,10

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

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

27.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar	973.561.189	1.091.865.614
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(4.122.128)	(2.655.275)
Net Borç	969.439.061	1.089.210.339
Toplam Özkaynak	1.930.442.888	2.199.505.238
Borç/ Özkaynak Oranı	0,50	0,50

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 getirememesi 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. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

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

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

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

30 Eylül 2025	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili	Diğer	Bankalardaki	Diğer
Cari Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	51.145.840	93.841.901	-	1.226.966	4.122.128	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	51.145.840	93.841.901	-	1.226.966	4.122.128	-
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 2024	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili	Diğer	Bankalardaki	Diğer
Önceki Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	376.288.763	77.563.624	17.785.019	2.119.691	2.615.121	40.154
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	376.288.763	77.563.624	17.785.019	2.119.691	2.615.121	40.154
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	538.996	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(538.996)	-	-	-	-
- 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.

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

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

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

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Likidite Riski

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

30 Eylül 2025 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	1.011.512.753	1.195.744.110	94.193.115	365.508.662	736.042.333
Banka Kredileri & Leasing	969.835.792	1.153.860.787	83.018.741	334.799.713	736.042.333
Ticari Borçlar	25.957.383	26.163.745	3.586.257	22.577.488	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.734.178	3.734.178	3.734.178	-	-
Diğer Borçlar	11.985.400	11.985.400	3.853.939	8.131.461	-

31 Aralık 2024 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	1.095.515.319	1.783.830.785	247.813.278	611.019.439	924.998.068
Banka Kredileri & Leasing	1.086.763.774	1.775.008.718	238.991.211	611.019.439	924.998.068
Ticari Borçlar	1.594.126	1.664.648	1.664.648	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	4.109.823	4.109.823	4.109.823	-	-
Diğer Borçlar	3.047.596	3.047.596	3.047.596	-	-

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.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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

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

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 artış ifade eder.

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

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**30 Eylül 2025**

	Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)	
	Yabancı paranın %10 değer kazanması	Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(86.067.650)	86.067.650
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(86.067.650)	86.067.650
Toplam (3)	(86.067.650)	86.067.650

31 Aralık 2024

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

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. 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.

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

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5)	4.122.128	2.655.275
Finansal yükümlülükler	973.561.189	1.091.865.614

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

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

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

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

30 Eylül 2025	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	4.122.128	-	-	4.122.128	5
Ticari Alacaklar	144.987.741	-	-	144.987.741	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	973.561.189	973.561.189	7
Ticari Borçlar	-	-	25.957.383	25.957.383	4-8

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	2.655.275	-	-	2.655.275	5
Ticari Alacaklar	453.852.387	-	-	453.852.387	4-8
Finansal Yükümlülükler					
Finansal Borçlar	-	-	1.091.865.614	1.091.865.614	7
Ticari Borçlar	-	-	1.594.126	1.594.126	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 direkt 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.

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

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

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

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

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

Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Eylül 2025</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat	19.410	19.410	-	-
Finansal Yükümlülükler	973.561.189	973.561.189	-	-

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	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.091.865.614	1.091.865.614	-	-

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 2024: Bulunmamaktadır).

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: 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.

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

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

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	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.607.877	11.635.172
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.919.414.135	2.853.140.743
C	İştirakler	Md.24/(b)	159.315.424	159.315.425
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	17.785.019
	Diğer Varlıklar		201.581.646	520.937.524
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.282.919.082	3.562.813.883
E	Finansal Borçlar	Md.31	802.521.330	949.510.071
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	3.725.397	5.101.840
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	167.314.462	137.253.703
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	8.131.461	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.930.442.887	2.199.505.239
	Diğer Kaynaklar		370.783.545	271.443.030
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	3.282.919.082	3.562.813.883
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel			
A2	Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.588.467	8.934
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(İ)	-	-

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

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

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 30 Eylül 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024	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)	88,93%	80,08%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	4,93%	4,80%	≤ %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	50,85%	49,64%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,08%	0%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(I)	0%	0%	≤ %10