

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

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

**"EYG Yapı ve Yatırım A. Ş.")**

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ  
RAPORU**

## ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin ("Şirket") 30 Eylül 2022 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS"), uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

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

#### Kilit Denetim Konuları

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

## Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p><b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</b></p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 87.140.534 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2.4 ve 12 'de açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;</li><li>-Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;</li><li>-Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,</li><li>-Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,</li><li>-Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.</li><li>-Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi.</li></ul> <p>Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.</p>

### Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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





## Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

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

### B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- I. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 30 Eylül 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- II. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Akif AK'tır.

**İstanbul, 18 Kasım 2022**

**VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**

Member, MGI Worldwide



Mehmet Akif AK  
Sorumlu Denetçi, YMM



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 .....	6-48
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI.....	6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	6
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	23
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	24
5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ .....	25
6. FİNANSAL YATIRIMLAR .....	25
7. FİNANSAL BORÇLAR.....	26
8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR.....	27
9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR .....	28
10. STOKLAR .....	28
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER.....	29
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	29
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	30
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	31
15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER .....	31
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR .....	33
17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	34
18. ÖZKAYNAKLAR.....	34
19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-).....	35
20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-).....	35
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-).....	36
22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-).....	36
23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) .....	36
24. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	37
25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	39
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ .....	39
27. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	45
28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	46
29. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR... 48	48

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**30 EYLÜL 2022 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Câri Dönem 30 Eylül 2022</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2021</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.025.271.437</b>	<b>548.482.184</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	6.519.429	22.944.226
Finansal yatırımlar	6	51.768.525	-
Ticari alacaklar		62.733.288	29.746.465
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	62.733.288	29.746.465
Diğer alacaklar		7.840.672	11.755.604
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4	7.839.225	10.970.934
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.447	784.670
Stoklar	10	658.087.946	446.891.796
Peşin ödenmiş giderler	11	195.590.832	33.117.543
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	8.449	1.447
Diğer dönen varlıklar	17	42.722.296	4.025.103
<b>Duran varlıklar</b>		<b>223.996.380</b>	<b>204.106.346</b>
Finansal yatırımlar	6	27.000.000	27.000.000
Ticari alacaklar		25.769.178	45.104.492
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	25.769.178	45.104.492
Diğer alacaklar		373.093	5.707
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	373.093	5.707
Uzun vadeli stoklar	10	82.640.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	87.140.534	124.812.172
Maddi duran varlıklar	13	1.045.633	557.247
Maddi olmayan duran varlıklar	14	27.942	29.440
Ertelenmiş vergi varlığı	24	-	6.597.288
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.249.267.817</b>	<b>752.588.530</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**30 EYLÜL 2022 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>Câri Dönem 30 Eylül 2022</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.034.749.968</b>	<b>599.858.646</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	179.717.809	72.400.414
Ticari borçlar		216.439.457	163.867.920
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	-	10.547.645
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	216.439.457	153.320.275
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	963.473	540.350
Diğer borçlar		6.015.680	18.862.293
-İlişkili taraflara diğer borçlar	4	1.146.799	18.046.587
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.868.881	815.706
Ertelenmiş gelirler	11	631.007.735	343.578.020
Kısa vadeli karşılıklar		605.814	609.649
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	437.614	441.449
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	168.200	168.200
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>81.089.375</b>	<b>58.561.537</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	79.748.545	50.775.146
Diğer borçlar		29.358	102.751
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	29.358	102.751
Uzun vadeli karşılıklar		1.311.472	953.946
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.311.472	953.946
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	-	6.729.694
<b>Özkaynaklar</b>		<b>133.428.474</b>	<b>94.168.347</b>
Ödenmiş sermaye	18	66.000.000	66.000.000
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(466.357)	(218.772)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	18	(466.357)	(218.772)
Geçmiş yıllar kârı/zararı (-)	18	28.387.119	19.213.163
Net dönem kârı/zararı (-)		39.507.712	9.173.956
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.249.267.817</b>	<b>752.588.530</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.





EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL KÂR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

		Câri Dönem 01 Ocak - 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 15 Eylül - 30 Eylül 2021
<b>Kâr ve zarar tablosu</b>	<b>Not</b>		
Hâsılat	19	41.206.055	-
Satışların maliyeti (-)	19	(22.589.564)	-
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kâr</b>		<b>18.616.491</b>	<b>-</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(11.177.400)	(501.152)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(2.850.715)	(854.577)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	9.865.994	1.512.569
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(9.115.207)	(1.898.459)
<b>Esas faaliyet kârı / zararı (-)</b>		<b>5.339.163</b>	<b>(1.741.619)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	32.746.475	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	-	-
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı</b>		<b>38.085.638</b>	<b>(1.741.619)</b>
Finansman gelirleri	23	10.050.529	34.890
Finansman giderleri (-)	23	(8.760.861)	(1.678.379)
<b>Vergi öncesi kâr/zarar</b>		<b>39.375.306</b>	<b>(3.385.108)</b>
<b>Vergi gelir / gideri (-)</b>		<b>132.406</b>	<b>2.057.207</b>
-Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-)	24	132.406	2.057.207
<b>Dönem kârı / zararı</b>		<b>39.507.712</b>	<b>(1.327.901)</b>
<b>Pay başına kazanç (zarar)</b>	<b>25</b>	<b>0,60</b>	<b>(0,038)</b>
<b>Dönem kârı / zararı</b>		<b>39.507.712</b>	<b>(1.327.901)</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	15	(247.585)	(92.034)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları vergi etkisi	24	-	18.407
<b>Diğer kapsamlı gelir / gider</b>		<b>(247.585)</b>	<b>(73.627)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>39.260.127</b>	<b>(1.401.528)</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.  
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ  
30 EYLÜL 2022 ve 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Not	Ödenmiş sermaye	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Diğer sermaye yedekleri	Birikmiş karlar		Toplam
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Geçmiş yıl kar / zararları (-)	
15 Eylül 2021 bakiyesi	18 17.131.900	-	17.997.980	19.213.163	-	54.343.043
Transferler	17.997.980	-	(17.997.980)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(73.627)	-	-	(1.327.901)	(1.401.528)
30 Eylül 2021 bakiyesi	18 35.129.880	(73.627)	-	19.213.163	1.327.901	52.941.515
1 Ocak 2022 bakiyesi	18 66.000.000	(218.772)	-	19.213.163	9.173.956,00	94.168.347
Transferler	-	-	-	9.173.956	(9.173.956)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	(247.585)	-	-	39.507.712	39.260.127
30 Eylül 2022 bakiyesi	18 66.000.000	(466.357)	-	28.387.119	39.507.712	133.428.474



Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

## 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT

## BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Not	Câri Dönem 1 Ocak 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 15 Eylül 30 Eylül 2021
<b>A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(151.846.639)</b>	<b>(28.489)</b>
Dönem kârı (zararı)		39.507.712	(1.327.901)
<b>Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(43.674.425)</b>	<b>(2.522.720)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	282.452	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	80.600	10.000
<i>Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		80.600	10.000
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		106.106	(46)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	16	106.106	(46)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.983.541)	(457.060)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>		99.612	-
<i>Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri</i>	8	(2.438.775)	(2.725)
<i>Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri</i>	8	355.622	(454.335)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(31.697.828)	-
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler</i>	12	(31.697.828)	-
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	24	(132.406)	(2.075.614)
Kâr (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(10.329.808)	-
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı</b>		<b>(147.672.924)</b>	<b>3.822.132</b>
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(51.768.525)	-
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(14.087.731)	(1.279.918)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	8	(14.087.731)	(1.279.918)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		3.547.546	4.140.273
<i>İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	4	3.131.709	3.990.273
<i>İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	9	415.837	150.000
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(214.136.876)	(1.147.514)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(162.473.289)	562.268
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.010.312	2.727.869
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	4	(10.547.645)	3.114.379
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	8	65.557.957	(386.510)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	16	423.123	749.834
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.920.006)	(3.461.522)
<i>İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	4	(16.899.788)	(3.765.108)
<i>İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)</i>	9	3.979.782	303.586
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	287.429.715	1.852.947
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(38.697.193)	(322.105)
<i>Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)</i>	17	(38.697.193)	(322.105)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(151.839.637)</b>	<b>(28.489)</b>
Vergi iadeleri (ödemeleri)	24	(7.002)	-
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(769.340)</b>	<b>-</b>
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(769.340)	-
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>136.191.182</b>	<b>(134.295)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri, net	7	136.549.043	(134.295)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili nakit çıkışları (-)	7	(357.861)	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>	5	<b>(16.424.797)</b>	<b>(162.784)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>22.944.226</b>	<b>1.092.652</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>6.519.429</b>	<b>929.868</b>

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.





## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 inşaat ve müteahhitlik işleri yapmak ile gayrimenkul alımı, yapımı, geliştirmesi ve satımını gerçekleştirmektir. 5 Eylül 2022 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında, SPK'nın 11 Ağustos 2022 tarih ve 2022/40 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu 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 ticari ikametgâhı Necip Fazıl Mah. Hamza Yerlikaya Bulvarı Central Work Tic. Merkezi N.10 Ümraniye / İstanbul adresindedir.

Şirket'in 30 Eylül 2022 itibarıyla ortalama personel sayısı 25'dir (31 Aralık 2021: 23).

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Sermaye Yapısı</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>Ortaklık payı (%)</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Ortaklık payı (%)</b>
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	63.425.260	96,10%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	1.888.987	2,86%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	590.068	0,89%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,15%	95.685	0,15%
<b>Toplam</b>	<b>66.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>66.000.000</b>	<b>100%</b>

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

#### Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak – 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait finansal tablolar, 18 Kasım 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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





## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 ("KGGK") 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.

#### 2.1.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

EYG Proje ve İnşaat A.Ş. tarafından EYG Yapı'ya Narlı Bahçe projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışı ile ilgili proje danışmanlık hizmeti verilmektedir. 2021 yılı öncesi için 10.547.645 TL'lik proje danışmanlık bedeli önceki dönem mali tablolarında stoklar ve ilişkili taraflara ticari borçlar olarak sınıflandırılmıştır. İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

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

##### a) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hâle getirme
- TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.





## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

#### 2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

##### Gelirlerin kaydedilmesi

##### Hâsılataın muhasebeleştirilmesi için genel model

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

##### Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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





**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

**Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması**

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

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

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

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

**Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi**

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

**Önemli finansman bileşeni**

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

**Değişken bedel**

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



**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

***Aşama 5: Hâsılatın muhasebeleştirilmesi***

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 15.371 TL tutarındadır (31 Aralık 2021: 10.848 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Gelir vergileri**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

**Stoklar**

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

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

**Maddi Duran Varlıklar**

**a) Muhasebeleştirme ve ölçüm**

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

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

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

**b) Sonradan oluşan maliyetler**

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların 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 amortisman 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.





**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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 değerlendirilme değer 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 oluştukları zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

**c) İtfa payları**

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

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

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



**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**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 sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

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

*Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi*

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

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

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

Şirketin kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklarda raporlanmıştır.

**Finansal araçlar**

**a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm**

Şirket, ticari alacaklarını oluştuğu 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.





**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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.

*Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi*

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

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

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





**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

Bu değerlendirme amacıyla, anapara, finansal varlığın ilk defa bireysel finansal tablolara alınması sırasındaki GUD'dir. 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.

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 düzelteren 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.





**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar

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

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını 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’i kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, GUD’leri ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dâhil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri ve kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

**c) Finansal tablo dışı bırakma**

Finansal varlıklar

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.



**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**Sermaye**

**a) Adi hisse senetleri**

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

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

**a) Türev olmayan finansal varlıklar**

**Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları**

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

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

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

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

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

Bir finansal varlığın kredi riskinin ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren önemli ölçüde artmış olup olmadığının belirlenmesinde ve BKZ'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.





**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

***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.



**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

***Kayıttan düşme***

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

Müşteriler için, 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 kılabilecek imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 25)

**Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

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

Düzeltilme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

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





**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

- a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
- b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti hâlinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
- c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Şirket	30 Eylül 2022				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli		Verilen Avanslar	Kısa vadeli	
Ticari	Ticari olmayan	Ticari		Ticari olmayan	
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	7.839.225	-	-	-
Ortaklar	-	-	-	-	1.146.799
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>7.839.225</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.146.799</b>

İlişkili Şirket	31 Aralık 2021				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli		Verilen Avanslar	Kısa vadeli	
Ticari	Ticari olmayan	Ticari		Ticari olmayan	
EYG Proje ve İnşaat A.Ş.	-	-	-	10.547.645	18.046.587
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	-	10.970.934	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>10.970.934</b>	<b>-</b>	<b>10.547.645</b>	<b>18.046.587</b>

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

İlişkili Şirket	30 Eylül 2022	
	Mal ve hizmet alımları (*)	Mal satışları
EYG Proje ve İnşaat A.Ş. (*)	37.901.683	1.521.492
EYG Ofis ve Konut A.Ş.	28.871	-
<b>Toplam</b>	<b>37.930.554</b>	<b>1.521.492</b>

(\*) 30 Eylül 2022 itibariyle EYG Proje'den alınan hizmet bedellerinin 10.620.000 TL'lik kısmı proje danışmanlık bedeli faturalarından, 24.614.847 TL'lik kısmı marka kullanım bedeli faturalarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2021 döneminde ilişkili taraflarla alım –satım işlemi bulunmamaktadır.

#### Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 1.552.697 TL'dir.



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	-	416
Bankadaki nakit		
-Vadesiz mevduatlar	6.513.037	16.396.951
-Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatlar (*)	6.392	6.529.749
Diğer nakit ve nakit benzerleri	-	17.110
<b>Toplam</b>	<b>6.519.429</b>	<b>22.944.226</b>

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

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	%15,51	6.392	6.392
<b>Toplam</b>			<b>6.392</b>

#### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yatırım fonları	33.335.742	-
Kur korumalı mevduat	18.419.683	-
Diğer	13.100	-
<b>Toplam</b>	<b>51.768.525</b>	<b>-</b>

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

##### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
EYG Ofis ve Konut A.Ş. (*)	27.000.000	27.000.000
<b>Toplam</b>	<b>27.000.000</b>	<b>27.000.000</b>

(\*) 4 Kasım 2021 tarihinde EYG Yapı EYG Ofis'in hisselerinin tamamını ilişkili kişiler olan Çelik ailesi üyelerinden satın almıştır.





## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. FİNANSAL BORÇLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	179.159.369	72.038.075
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	494.155	317.907
Diğer finansal yükümlülükler	64.285	44.432
<b>Toplam</b>	<b>179.717.809</b>	<b>72.400.414</b>

##### Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	79.211.958	50.540.437
Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar	536.587	234.709
<b>Toplam</b>	<b>79.748.545</b>	<b>50.775.146</b>

##### **Banka Kredileri**

30 Eylül 2022 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	258.371.327	%8,15-%32,9	258.371.327
<b>Toplam</b>	<b>258.371.327</b>		<b>258.371.327</b>

31 Aralık 2021 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	Döviz Bakiye	İç Verim Oranı	TL Karşılığı
TL	122.578.512	%5,06-%29,26	122.578.512
<b>Toplam</b>	<b>122.578.512</b>		<b>122.578.512</b>

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1-3 ay arası içerisinde ödenecekler	27.590.575	9.760.265
4-12 ay arası içerisinde ödenecekler	151.568.793	62.277.810
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	79.211.959	50.540.437
<b>Toplam</b>	<b>258.371.327</b>	<b>122.578.512</b>



**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR**

**Ticari Alacaklar**

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<b><u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u></b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Alicılar	20.418.755	1.192.122
Alacak senetleri	42.409.311	28.674.067
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(94.778)	(119.724)
Şüpheli ticari alacaklar	767.674	687.074
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(767.674)	(687.074)
<b>Toplam</b>	<b>62.733.288</b>	<b>29.746.465</b>

<b><u>Uzun Vadeli Ticari Alacaklar</u></b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Alacak Senetleri	26.279.149	45.945.139
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(509.971)	(840.647)
<b>Toplam</b>	<b>25.769.178</b>	<b>45.104.492</b>

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 itibariyle Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b><u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u></b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Dönem başı	(687.074)	(621.620)
Dönem içinde ayrılan/iptal edilen karşılık	(80.600)	(65.454)
Dönem sonu	(767.674)	(687.074)

**Ticari Borçlar**

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<b><u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u></b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Satıcılar	10.531.600	4.801.868
Borç senetleri (*)	208.640.858	148.642.633
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(2.733.001)	(294.226)
Diğer ticari borçlar	-	170.000
<b>Ara Toplam</b>	<b>216.439.457</b>	<b>153.320.275</b>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	10.547.645
<b>Toplam</b>	<b>216.439.457</b>	<b>163.867.920</b>

(\*) Kısa vadeli senetler içerisinde yer alan 104.750.000 TL'lik senetler Şirket'in "Narlı Bahçe Evleri" projesini yürütmekte olduğu arsa için verilen senetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 131.550.000 TL).





## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

##### Diğer Alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Personelden alacaklar	-	109.238
Diğer çeşitli alacaklar	1.447	675.432
<b>Ara Toplam</b>	<b>1.447</b>	<b>784.670</b>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	7.839.225	10.970.934
<b>Toplam</b>	<b>7.840.672</b>	<b>11.755.604</b>

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Verilen depozito ve teminatlar	373.093	5.707
<b>Toplam</b>	<b>373.093</b>	<b>5.707</b>

##### Diğer Borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Alınan depozito ve teminatlar	200.987	151.773
Ödenecek vergi ve fonlar	4.560.923	589.038
Taksitlendirilmiş borçlar	106.971	74.895
<b>Ara Toplam</b>	<b>4.868.881</b>	<b>815.706</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	1.146.799	18.046.587
<b>Toplam</b>	<b>6.015.680</b>	<b>18.862.293</b>

<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Taksitlendirilmiş borçlar	29.358	102.751
<b>Toplam</b>	<b>29.358</b>	<b>102.751</b>

#### 10. STOKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
İnşaatı devam eden konut projesi (*)	631.055.981	410.336.661
Ticari mallar (**)	27.031.965	36.555.135
<b>Toplam</b>	<b>658.087.946</b>	<b>446.891.796</b>

(\*) Şirket'in, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla inşaatı devam eden Narlı Bahçe Evleri projesinden oluşmaktadır. İnşaatı devam etmekte olan ilgili projenin gerçeğe uygun değeri 828.242.347 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

(\*\*) Şirket'in tamamlanmış olarak satın aldığı ve satış amacıyla aktifinde bulunan dükkân ve dairelerden oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla aktifte yer alan konutların gerçeğe uygun değeri 107.965.000 TL'dir. İlgili daireler satış amaçlı elde tutulması nedeniyle TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. STOKLAR (devamı)

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Proje halindeki gayrimenkuller <sup>(*)</sup>	82.640.000	-
<b>Toplam</b>	<b>82.640.000</b>	<b>-</b>

<sup>(\*)</sup>Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir. Muhtemel bitiş tarihinin 1 yıldan fazla olması sebebiyle uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. İlgili projenin gerçeğe uygun değeri 491.725.000 TL'dir. TMS 2 uyarınca stoklar hesabında sınıflandırılmıştır.

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

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Verilen sipariş avansları	9.483.835	21.482.655
Taşeronlara verilen avanslar	185.979.662	11.580.000
Gelecek aylara ait giderler	127.335	54.888
<b>Toplam</b>	<b>195.590.832</b>	<b>33.117.543</b>

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Alınan sipariş avanslar	631.007.735	343.578.020
<b>Toplam</b>	<b>631.007.735</b>	<b>343.578.020</b>

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>01 Ocak 2022</u>	<u>Giriş<sup>(*)</sup></u>	<u>Değerleme Farkı</u>	<u>Transfer<sup>(**)</sup></u>	<u>30 Eylül 2022</u>
Arsalar	117.788.000	-	15.162.000	(82.640.000)	50.310.000
Binalar	7.024.172	13.270.534	16.535.828	-	36.830.534
<b>Toplam</b>	<b>124.812.172</b>	<b>13.270.534</b>	<b>31.697.828</b>	<b>(82.640.000)</b>	<b>87.140.534</b>

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

<sup>(\*\*)</sup> Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle hesaplanmış olup, farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirine yakın 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan arsa ve binaların gerçeğe uygun değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Nev'i	Açıklama	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsa	Beykoz Arsa (*)	50.310.000	117.788.000
Ofis	Dap Bumerang	3.350.000	1.277.000
Ofis	Dap Bumerang	2.950.000	-
Ofis	Dap S Ofis	2.750.000	1.068.000
Ofis	Dap S Ofis	2.800.000	1.119.000
Ofis	Dap S Ofis	3.000.000	-
Ofis	Dap S Ofis	2.900.000	-
Dükkân	Adım İstanbul	14.460.000	3.560.172
Ofis	Dap Y ofis	2.210.267	-
Ofis	Dap Y ofis	2.410.267	-
<b>Toplam</b>		<b>87.140.534</b>	<b>124.812.172</b>

(\*) Şirket'in, İstanbul İli Beykoz ilçesinde bulunan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje çalışmalarının tamamlanması sebebiyle ilgili parseller Yatırım amaçlı Gayrimenkuller'den Stok'lar hesabına transfer edilmiştir.

#### 13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	736.375	-	1.473.912
Demirbaşlar	32.880	32.965	-	65.845
<b>Toplam</b>	<b>770.417</b>	<b>769.340</b>	<b>-</b>	<b>1.539.757</b>

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(212.485)	(272.042)	-	(484.527)
Demirbaşlar	(685)	(8.912)	-	(9.597)
<b>Toplam</b>	<b>(213.170)</b>	<b>(280.954)</b>	<b>-</b>	<b>(494.124)</b>

Net Tutar	557.247			1.045.633
-----------	---------	--	--	-----------

Maddi duran varlık	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	737.537	-	-	737.537
Demirbaşlar	-	32.880	-	32.880
<b>Toplam</b>	<b>737.537</b>	<b>32.880</b>	<b>-</b>	<b>770.417</b>

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasına konu varlıklar	(144.094)	(68.391)	-	(212.485)
Demirbaşlar	-	(685)	-	(685)
<b>Toplam</b>	<b>(144.094)</b>	<b>(69.076)</b>	<b>-</b>	<b>(213.170)</b>

Net Tutar	593.443			557.247
-----------	---------	--	--	---------

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait 280.954 TL (31 Aralık 2021: 69.076 TL) tutarındaki ifa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.



**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Maddi olmayan duran varlık	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Haklar	29.938	-	-	29.938
<b>Toplam</b>	<b>29.938</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.938</b>

  

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	30 Eylül 2022
Haklar	(498)	(1.498)	-	(1.996)
<b>Toplam</b>	<b>(498)</b>	<b>(1.498)</b>	<b>-</b>	<b>(1.996)</b>

  

Net Tutar	29.440			27.942

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait 1.498 TL tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

Maliyet	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	29.938	-	29.938
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>29.938</b>	<b>-</b>	<b>29.938</b>

  

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	(498)	-	(498)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>(498)</b>	<b>-</b>	<b>(498)</b>

  

Net Tutar	-			29.440

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

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	168.200	168.200
<b>Toplam</b>	<b>168.200</b>	<b>168.200</b>

Dava karşılığının, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<b>Dönem başı karşılık</b>	<b>168.200</b>	<b>168.200</b>
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	-
<b>Dönem sonu karşılık</b>	<b>168.200</b>	<b>168.200</b>

**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	437.614	441.449
<b>Toplam</b>	<b>437.614</b>	<b>441.449</b>





**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

İzin hakları karşılığının, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı karşılık	441.449	292.722
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	(3.835)	148.727
<b>Dönem sonu karşılık</b>	<b>437.614</b>	<b>441.449</b>

**Uzun Vadeli Borç Karşılıkları**

<b><u>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</u></b>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.311.472	953.946
<b>Toplam</b>	<b>1.311.472</b>	<b>953.946</b>

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 yapmaktır.

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 2022	31 Aralık 2021
Yıllık iskonto oranı (%)	3,45%	3,45%
Emeklilik Olasılığı (%)	100%	100%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 30 Eylül 2022 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 2022 tarihinde geçerli olan 15.371 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021:10.848 TL).



**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı	953.946	645.563
Hizmet maliyeti	149.456	42.156
Faiz maliyeti	34.142	9.773
İptal edilen kıdem tazminatları	(73.657)	(24.023)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları	247.585	280.477
<b>Dönem sonu toplam karşılık</b>	<b>1.311.472</b>	<b>953.946</b>

**Şarta Bağlı Yükümlülükler**

<b><u>Verilen ipotekler</u></b>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
TL verilen ipotekler	485.168.450	368.881.748
<b>Toplam</b>	<b>485.168.450</b>	<b>368.881.748</b>

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

<b><u>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)</u></b>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	485.168.450	368.881.748
2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
- 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>485.168.450</b>	<b>368.881.748</b>

Şirket'in vermiş olduğu "Diğer TRİ" lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle %0'dır (31 Aralık 2021: %0).

**16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

<b><u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u></b>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	755.421	406.393
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	208.052	133.957
<b>Toplam</b>	<b>963.473</b>	<b>540.350</b>





## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Devreden KDV	42.664.558	4.004.750
İş avansları	57.738	20.353
<b>Toplam</b>	<b>42.722.296</b>	<b>4.025.103</b>

#### 18. ÖZKAYNAKLAR

##### Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<u>Sermaye Yapısı</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>Ortaklık payı (%)</u>
Ömer Faruk Çelik	63.425.260	96,10%	63.425.260	96,10%
Nuran Çelik	1.888.987	2,86%	1.888.987	2,86%
Ezgi Çelik	590.068	0,89%	590.068	0,89%
Yunus Emre Çelik	95.685	0,15%	95.685	0,15%
<b>Toplam</b>	<b>66.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>66.000.000</b>	<b>100%</b>

Şirket'in sermayesi 66.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 66.000.000 TL'dir). Şirket sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 66.000.000 adet hisseye ayrılmıştır (31 Aralık 2021: her biri 1 TL olan 66.000.000 adet hisse).

#### Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

##### Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp

<u>Sermaye Düzeltmesi Farkları</u>	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Aktüeryal (kazanç) / kayıp fonu	(466.357)	(218.772)
<b>Toplam</b>	<b>(466.357)</b>	<b>(218.772)</b>

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 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Geçmiş yıllar kâr / (zararları)	28.387.119	19.213.163
<b>Toplam</b>	<b>28.387.119</b>	<b>19.213.163</b>



EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Satış Gelirleri (net)		
Yurt içi satış gelirleri	41.206.055	-
Satış gelirleri, net	41.206.055	-

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
<b>Satışların Maliyeti (-)</b>		
I- Satılan ticari mal maliyeti	(22.589.564)	-
Satışların maliyeti	(22.589.564)	-
Brüt kâr / (zarar)	18.616.491	-

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
<b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>		
Personel giderleri	6.357.156	450.836
Vergi, Resim ve Harçlar	1.824.654	662
Elektrik, su , doğalgaz gideri	538.681	-
Kira giderleri	505.072	-
Bakım onarım giderleri	304.184	150
Amortisman giderleri	282.450	-
Danışmanlık gideri	157.008	3.292
Ulaşım giderleri	52.047	-
Sigorta giderleri	32.903	745
İletişim giderleri	30.180	2.154
Diğer	1.093.065	43.313
<b>Toplam</b>	<b>11.177.400</b>	<b>501.152</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
<b>Pazarlama Giderleri (-)</b>		
Reklam ve tanıtım giderleri	2.850.715	854.577
<b>Toplam</b>	<b>2.850.715</b>	<b>854.577</b>

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır.





**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>		
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	3.693.372	1.355.027
Kur farkı geliri	3.064.776	155.332
Diğer gelirler	3.107.846	2.210
<b>Toplam</b>	<b>9.865.994</b>	<b>1.512.569</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>		
Danışmanlık giderleri	4.500.000	-
Bağış ve yardımlar	1.700.000	-
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	898.975	1.806.637
Aidat giderleri	351.179	-
Harç giderleri	341.314	-
Şüpheli alacak karşılık giderleri	80.600	10.000
Diğer giderler	1.243.139	81.822
<b>Toplam</b>	<b>9.115.207</b>	<b>1.898.459</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış geliri	31.697.828	-
Diğer	1.048.647	-
<b>Toplam</b>	<b>32.746.475</b>	<b>-</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
<b>Finansman Gelirleri</b>		
Kur farkı gelirleri	9.075.364	33.280
Faiz gelirleri	975.165	1.610
<b>Toplam</b>	<b>10.050.529</b>	<b>34.890</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
<b>Finansman Giderleri</b>		
Faiz giderleri	5.940.567	1.651.632
Kur farkı giderleri	2.371.436	797
Banka komisyon giderleri	448.858	25.950
<b>Toplam</b>	<b>8.760.861</b>	<b>1.678.379</b>



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 24.VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### Kurumlar Vergisi Karşılığı

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

##### Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar	8.449	1.447
<b>Toplam</b>	<b>8.449</b>	<b>1.447</b>

##### Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

##### Gelir tablosundaki vergi karşılığı:

	15 Eylül- 30 Eylül 2022
Câri dönem kurumlar vergisi karşılığı (-)	-
Ertelenmiş vergi karşılığı geliri / (gideri)	132.406
<b>Toplam</b>	<b>132.406</b>

##### 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.





**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	Ertelenen Vergi		Varlıkları / (Yükümlülükleri)	
	Geçici Farklar			
<b>Ertelenen Vergi Varlıkları</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	-	6.595.775	-	1.517.028
TFRS 16 - Varlık	-	765.101	-	175.974
Şüpheli Alacak Karşılığı Düzeltmesi	-	687.074	-	158.027
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	-	960.371	-	220.885
Personel İzin Karşılığı	-	441.449	-	101.533
Faiz Tahakkuku	-	3.017.392	-	694.000
Stoklar Maliyet Düzeltmesi	-	15.878.499	-	3.652.055
Dava Karşılığı Düzeltmesi	-	168.200	-	38.686
Gider Tahakkuku	-	170.000	-	39.100
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>28.683.861</b>	<b>-</b>	<b>6.597.288</b>
<b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</b>				
Maddi ve maddi olmayan varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahı arasındaki fark	-	(475.717)	-	(109.415)
TFRS 16 - Yükümlülük	-	(737.537)	-	(169.634)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	-	(1.303.928)	-	(299.903)
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	-	(299.080)	-	(68.788)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer düzeltmesi	-	(21.664.077)	-	(6.081.954)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>(24.480.339)</b>	<b>-</b>	<b>(6.729.694)</b>
<b>Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net</b>	<b>-</b>	<b>4.203.522</b>	<b>-</b>	<b>(132.406)</b>
<b>Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri</b>			<b>132.406</b>	<b>(3.580.346)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			-	(61.705)
<b>Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri</b>			<b>132.406</b>	<b>(3.642.051)</b>

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022
<b>Dönem başı</b>	<b>132.406</b>
Câri dönem gelir tablosuna borç / (alacak) kaydı	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>132.406</b>



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak 30 Eylül 2022
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	66.000.000
Net dönem kârı / zararı (-) (TL)	39.507.712
<b>Pay başına düşen kâr / (zarar)</b>	<b>0,60</b>

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

##### Sermaye Risk Yönetimi

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam finansal borçlar	259.466.354	123.175.560
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(6.519.429)	(22.944.226)
<b>Net borç</b>	<b>252.946.925</b>	<b>100.231.334</b>
Toplam özkaynak	133.428.474	94.168.347
<b>Borç/ özkaynak oranı</b>	<b>1,90</b>	<b>1,06</b>

##### 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.

##### Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmamak, 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.





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

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Câri Dönem	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>30 Eylül 2022</b>						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	88.502.466	7.839.225	374.540	6.519.429	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	88.502.466	7.839.225	374.540	6.519.429	-
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)	-	767.674	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(767.674)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2021</b>						
<b>Önceki Dönem</b>						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	74.850.957	10.970.934	790.377	22.926.700	17.526
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)	-	687.074	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(687.074)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in türev finansal araçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 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 2022	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>481.819.295</b>	<b>531.070.560</b>	<b>136.609.468</b>	<b>280.439.741</b>	<b>114.021.351</b>
Banka kredileri	258.371.327	304.887.772	28.398.450	163.895.791	112.593.531
Ticari borçlar	216.439.457	219.174.277	102.378.664	115.397.151	1.398.462
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	963.473	963.473	963.473	-	-
Diğer borçlar	6.045.038	6.045.038	4.868.881	1.146.799	29.358

31 Aralık 2021	<u>Defter Değeri</u>	<u>Beklenen nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>1-3 ay arası</u>	<u>4-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası</u>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>305.951.826</b>	<b>327.109.443</b>	<b>42.659.565</b>	<b>219.802.193</b>	<b>64.647.685</b>
Banka kredileri & leasing borçları	122.578.512	143.441.903	9.939.008	68.957.961	64.544.934
Ticari borçlar	163.867.920	164.162.146	31.364.501	132.797.645	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	540.350	540.350	540.350	-	-
Diğer borçlar	18.965.044	18.965.044	815.706	18.046.587	102.751

##### 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 EURO 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.





## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2022 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	14.098.397	761.919	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	2.825.242	152.684	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>16.923.639</b>	<b>914.603</b>	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>16.923.639</b>	<b>914.603</b>	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.367.692	182.000	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>3.367.692</b>	<b>182.000</b>	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	-	-	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>3.367.692</b>	<b>182.000</b>	-
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>13.555.947</b>	<b>732.603</b>	-



## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2021 Döviz Pozisyonu Tablosu	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	6.737.022	519.131	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	21.001.781	1.618.205	104
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>27.738.803</b>	<b>2.137.336</b>	<b>104</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>27.738.803</b>	<b>2.137.336</b>	<b>104</b>
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>27.738.803</b>	<b>2.137.336</b>	<b>104</b>

**Kur riskine duyarlılık**

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





## 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

**30 Eylül 2022**

	<b>Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)</b>	
	<b>Yabancı paranın %10 değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</b>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	73.260	(73.260)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>73.260</b>	<b>(73.260)</b>
4 -EURO net varlık/yükümlülük	-	-
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6 -EURO net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>73.260</b>	<b>(73.260)</b>

**31 Aralık 2021**

	<b>Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)</b>	
	<b>Yabancı paranın %10 değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi</b>
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	213.734	(213.734)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>213.734</b>	<b>(213.734)</b>
4 -EURO net varlık/yükümlülük	10	(10)
5 -EURO riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6 -EURO net etki (4+5)</b>	<b>10</b>	<b>(10)</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>213.744</b>	<b>(213.744)</b>

**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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Nakit ve nakit benzerleri (Not 5)	6.392	6.529.749
Finansal Borçlar (Not 7)	259.466.354	123.175.560

Değişken faizli finansal araçlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).



## EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2022	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	6.519.429	-	-	6.519.429	5
Ticari alacaklar	88.502.466	-	-	88.502.466	4-8
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	-	259.466.354	259.466.354	7
Ticari borçlar	-	-	216.439.457	216.439.457	4-8
<b>31 Aralık 2021</b>					
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	22.944.226	-	-	22.944.226	5
Ticari alacaklar	74.850.957	-	-	74.850.957	4-8
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	-	123.175.560	123.175.560	7
Ticari borçlar	-	-	163.867.920	163.867.920	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 indirekt 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.392	6.392	-	-
Finansal yükümlükler	259.466.354	259.466.354	-	-

##### Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Finansal yatırımlar – vadeli mevduat	6.529.749	6.529.749	-	-
Finansal yükümlükler	123.175.560	123.175.560	-	-

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 2021: Bulunmamaktadır).

#### 28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

##### EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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



**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)
		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2022</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	51.774.917
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	827.868.480
C	İştirakler	Md.24/(b)	27.000.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	7.839.225
	Diğer Varlıklar		334.785.195
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>1.249.267.817</b>
E	Finansal Borçlar	Md.31	258.371.327
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	1.095.027
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	1.146.799
I	Özkaynaklar	Md.31	133.428.474
	Diğer Kaynaklar		855.226.190
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>1.249.267.817</b>
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)
		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2022</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	3.847.473
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	22.252.346





**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Câri Dönem 30 Eylül 2022	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	0%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a),(b)	66,27%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	6,31%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0%	≤ %49
5 Âtil Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	195,32%	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	0,31%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	2%	≤ %10

