

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
Toplam	-	7.839.225	-	-	1.146.799

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	-	-	-
Toplam	-	10.970.934	-	10.547.645	18.046.587

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	-
Toplam	37.930.554	1.521.492

(*) 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
Toplam	6.519.429	22.944.226

(*) 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
Toplam			6.392

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	-
Toplam	51.768.525	-

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
Toplam	27.000.000	27.000.000

(*) 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
Toplam	179.717.809	72.400.414

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
Toplam	79.748.545	50.775.146

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
Toplam	258.371.327		258.371.327

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
Toplam	122.578.512		122.578.512

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
Toplam	258.371.327	122.578.512



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:

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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)
Toplam	62.733.288	29.746.465

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

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

<u>Şüpheli Ticari Alacaklar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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:

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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
Ara Toplam	216.439.457	153.320.275
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	10.547.645
Toplam	216.439.457	163.867.920

(*) 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 itibariyle 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
Ara Toplam	1.447	784.670
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	7.839.225	10.970.934
Toplam	7.840.672	11.755.604

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

Diğer Borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle 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
Ara Toplam	4.868.881	815.706
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	1.146.799	18.046.587
Toplam	6.015.680	18.862.293

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

10. STOKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 itibariyle 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
Toplam	658.087.946	446.891.796

(*) 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 ^(*)	82.640.000	-
Toplam	82.640.000	-

^(*)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
Toplam	195.590.832	33.117.543

<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
Toplam	631.007.735	343.578.020

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^(*)</u>	<u>Değerleme Farkı</u>	<u>Transfer^(**)</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
Toplam	124.812.172	13.270.534	31.697.828	(82.640.000)	87.140.534

^(*) Söz konusu gayrimenkuller ilgili dönemde kiraya verilmeleri nedeniyle Stok' lar hesabından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

^(**) 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	-
Toplam		87.140.534	124.812.172

(*) 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
Toplam	770.417	769.340	-	1.539.757

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)
Toplam	(213.170)	(280.954)	-	(494.124)

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
Toplam	737.537	32.880	-	770.417

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

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
Toplam	29.938	-	-	29.938

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

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
Toplam	-	29.938	-	29.938

Birikmiş amortismanlar	15 Eylül 2021	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2021
Haklar	-	(498)	-	(498)
Toplam	-	(498)	-	(498)

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
Toplam	168.200	168.200

Dava 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	168.200	168.200
Dönem içerisinde ayrılan (iptal edilen karşılık) karşılık	-	-
Dönem sonu karşılık	168.200	168.200

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	437.614	441.449
Toplam	437.614	441.449



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
Dönem sonu karşılık	437.614	441.449

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

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

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).



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.)

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
Dönem sonu toplam karşılık	1.311.472	953.946

Şarta Bağlı Yükümlülükler

Verilen ipotekler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
TL verilen ipotekler	485.168.450	368.881.748
Toplam	485.168.450	368.881.748

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)	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	-	-
Toplam	485.168.450	368.881.748

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

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



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
Toplam	42.722.296	4.025.103

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%
Toplam	66.000.000	100%	66.000.000	100%

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)
Toplam	(466.357)	(218.772)

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
Toplam	28.387.119	19.213.163



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
Satışların Maliyeti (-)		
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
Genel Yönetim Giderleri (-)		
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
Toplam	11.177.400	501.152

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

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
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
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
Toplam	9.865.994	1.512.569

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	15 Eylül- 30 Eylül 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
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
Toplam	9.115.207	1.898.459

22.YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

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

23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

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

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



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
Toplam	8.449	1.447

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
Toplam	132.406

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)	
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ertelenen Vergi Varlıkları				
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
Toplam	-	28.683.861	-	6.597.288
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri				
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)
Toplam	-	(24.480.339)	-	(6.729.694)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	-	4.203.522	-	(132.406)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri			132.406	(3.580.346)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları			-	(61.705)
Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri			132.406	(3.642.051)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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



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
Pay başına düşen kâr / (zarar)	0,60

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)
Net borç	252.946.925	100.231.334
Toplam özkaynak	133.428.474	94.168.347
Borç/ özkaynak oranı	1,90	1,06

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 bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 30 Eylül 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		
30 Eylül 2022						
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	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2021						
Önceki Dönem						
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>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	481.819.295	531.070.560	136.609.468	280.439.741	114.021.351
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>
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	305.951.826	327.109.443	42.659.565	219.802.193	64.647.685
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	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	16.923.639	914.603	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	16.923.639	914.603	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.367.692	182.000	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	3.367.692	182.000	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	3.367.692	182.000	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	13.555.947	732.603	-



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	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.738.803	2.137.336	104
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	27.738.803	2.137.336	104
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükler	-	-	-
12c. Diğer	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	27.738.803	2.137.336	104

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

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

31 Aralık 2021

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

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:

Sabit faizli finansal araçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	6.519.429	-	-	6.519.429	5
Ticari alacaklar	88.502.466	-	-	88.502.466	4-8
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	259.466.354	259.466.354	7
Ticari borçlar	-	-	216.439.457	216.439.457	4-8
31 Aralık 2021					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	22.944.226	-	-	22.944.226	5
Ticari alacaklar	74.850.957	-	-	74.850.957	4-8
Finansal yükümlülükler					
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)
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022
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
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.249.267.817
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
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.249.267.817
Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler		Tebliğdeki	Câri Dönem (TL)
		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022
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

