**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
**(8 Eylül 2022 tarihine kadar eski unvanıyla**
**"EYG YAPI ve YATIRIM A.Ş.")**
**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**İÇİNDEKİLER** **Sayfa No**


**FİNANSAL DURUM TABLOSU ..... 1-2**
**KÂR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..... 3**
**ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU ..... 4**
**NAKİT AKIŞ TABLOSU ..... 5**
**FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLARI ..... 6-52**
**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI ..... 6**
**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR ..... 7**
**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA ..... 26**
**4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI ..... 27**
**5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ ..... 28**
**6. FİNANSAL YATIRIMLAR ..... 28**
**7. FİNANSAL BORÇLAR ..... 29**
**8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR ..... 30**
**9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR ..... 31**
**10. STOKLAR ..... 32**
**11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER ..... 32**
**12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER ..... 33**
**13. MADDİ DURAN VARLIKLAR ..... 34**
**14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR ..... 35**
**15. BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER ..... 35**
**16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR ..... 37**
**17. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER ..... 38**
**18. ÖZKAYNAKLAR ..... 38**
**19. HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-) ..... 39**
**20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME GİDERLERİ (-) ..... 40**
**21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (-) ..... 40**
**22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-) ..... 41**
**23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-) ..... 41**
**24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI ..... 42**
**25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ ..... 42**
**26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ ..... 44**
**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ ..... 45**
**28. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) ..... 51**
**29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR ..... 52**
**30. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR ..... 52**

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**
**31 MART 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).*

| VARLIKLAR | Not | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 31 Mart 2025 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|
| **Dönen varlıklar** | | **1.183.679.618** | **1.548.837.669** |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 2.478.416 | 2.329.968 |
| Finansal yatırımlar | 6 | 3.264.767 | 10.166.632 |
| Ticari alacaklar | | 114.999.696 | 379.993.381 |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 4 | 68.785.709 | 330.188.300 |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 8 | 46.213.987 | 49.805.081 |
| Diğer alacaklar | | 1.321.237 | 17.416.478 |
| -İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 4 | - | 15.606.113 |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 9 | 1.321.237 | 1.810.365 |
| Stoklar | 10 | 982.432.348 | 1.102.788.285 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 31.525.569 | 32.863.616 |
| -İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 11 | 31.525.569 | 32.863.616 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 25 | 217.660 | 198.435 |
| Diğer dönen varlıklar | 17 | 47.439.925 | 3.080.874 |
| **Duran varlıklar** | | **1.872.691.589** | **1.577.483.317** |
| Finansal yatırımlar | 6 | 139.797.130 | 139.797.130 |
| Ticari alacaklar | | 39.733.939 | 18.255.950 |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 8 | 39.733.939 | 18.255.950 |
| Diğer alacaklar | | 42.602 | 49.635 |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 9 | 42.602 | 49.635 |
| Uzun vadeli stoklar | 10 | 4.126.939 | 4.014.061 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 12 | 1.671.946.976 | 1.396.790.061 |
| Maddi duran varlıklar | 13 | 16.519.648 | 18.160.299 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 14 | 508.834 | 416.181 |
| Peşin ödenmiş giderler | 11 | 15.521 | - |
| **Toplam varlıklar** | | **3.056.371.207** | **3.126.320.986** |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**
**31 MART 2025 ve 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).*

| KAYNAKLAR | Not | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 31 Mart 2025 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|
| **Kısa vadeli yükümlülükler** | | **570.775.543** | **575.802.285** |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 7 | 519.572.988 | 541.183.411 |
| Ticari borçlar | | 24.397.563 | 1.398.824 |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar | 4 | 22.409.824 | - |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 8 | 1.987.739 | 1.398.824 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 16 | 4.922.080 | 3.606.314 |
| Diğer borçlar | | 14.704.850 | 2.674.225 |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar | 4 | 11.981.409 | - |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 9 | 2.723.441 | 2.674.225 |
| Ertelenmiş gelirler | | 4.165.088 | 24.253.373 |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler | 11 | 4.165.088 | 24.253.373 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 3.012.974 | 2.686.138 |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 15 | 2.844.774 | 2.501.012 |
| -Diğer kısa vadeli karşılıklar | 15 | 168.200 | 185.126 |
| **Uzun vadeli yükümlülükler** | | **648.269.107** | **620.482.608** |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 7 | 381.284.731 | 416.913.894 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 2.293.913 | 1.900.367 |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 15 | 2.293.913 | 1.900.367 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 25 | 264.690.463 | 201.668.347 |
| **Özkaynaklar** | | **1.837.326.557** | **1.930.036.093** |
| Ödenmiş sermaye | 18 | 700.000.000 | 200.000.000 |
| Paylara İlişkin Primler | 18 | 313.654.051 | 373.087.944 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | 18 | 249.925.567 | 383.416.555 |
| Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | (1.313.007) | (981.488) |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) | 18 | (1.313.007) | (981.488) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 18 | 14.136.248 | 12.621.849 |
| Geçmiş yıllar kârı/zararı (-) | 18 | 653.301.715 | 794.272.214 |
| Net dönem kârı/zararı (-) | | (92.378.017) | 167.619.019 |
| **Toplam kaynaklar** | | **3.056.371.207** | **3.126.320.986** |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**
**31 MART 2025 ve 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).*

| Kâr ve zarar tablosu | Not | Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 31 Mart 2025 | Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 31 Mart 2024 |
|---|---|---|---|
| Hâsılat | 19 | 125.892.748 | 113.007.566 |
| Satışların maliyeti (-) | 19 | (120.355.937) | (33.269.936) |
| **Ticari faaliyetlerden brüt kâr** | | **5.536.811** | **79.737.630** |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (19.916.846) | (18.815.941) |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | 20 | (7.362.377) | (3.059.091) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 891.726 | 1.774.038 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 21 | (1.790.937) | (4.991.325) |
| **Esas faaliyet kârı / zararı (-)** | | **(22.641.623)** | **54.645.311** |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 22 | 712.621 | 1.972.171 |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler | 22 | - | - |
| **Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet kârı / zararı** | | **(21.929.002)** | **56.617.482** |
| Finansman gelirleri | 23 | 272.856 | 6.888.497 |
| Finansman giderleri (-) | 23 | (79.309.928) | (79.644.466) |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları(Kayıpları) | | 71.752.253 | 28.354.302 |
| **Vergi öncesi kâr/zarar** | | **(29.213.821)** | **12.215.815** |
| **Vergi gelir / gideri (-)** | | **(63.164.196)** | **(101.298)** |
| -Dönem vergi gelir / gideri (-) | 25 | - | - |
| -Ertelenmiş vergi geliri / gideri (-) | 25 | (63.164.196) | (101.298) |
| **Dönem kârı / zararı** | | **(92.378.017)** | **12.114.517** |
| **Pay başına kazanç (zarar)** | 26 | **(0,13)** | **0,06** |
| **Dönem kârı / zararı** | | **(92.378.017)** | **12.114.517** |
| **Diğer kapsamlı gelir tablosu** | | | |
| **Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar** | | | |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) | | (473.599) | (729.531) |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları vergi etkisi | | 142.080 | - |
| **Diğer kapsamlı gelir / gider** | | **(331.519)** | **(729.531)** |
| **Toplam kapsamlı gelir** | | **(92.709.536)** | **11.384.986** |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**31 MART 2025 ve 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).*

| | | | | | | Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | Birikmiş kârlar | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Not** | **Ödenmiş sermaye** | **Sermaye Düzeltmesi Farkları** | **Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler** | **Paylara İlişkin Primler** | **Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)** | **Geçmiş yıl kâr / zararları (-)** | **Dönem net kârı /Zararı (-)** | **Toplam** |
| **1 Ocak 2024 bakiyesi** | 18 | **200.000.000** | **383.416.555** | **-** | **373.087.944** | **(736.824)** | **539.135.352** | **358.716.458** | **1.853.619.485** |
| Sermaye artırımı | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transferler | | - | - | - | - | - | 358.716.458 | (358.716.458) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | - | (729.531) | - | 12.114.517 | 11.384.986 |
| **31 Mart 2024 bakiyesi** | 18 | **200.000.000** | **383.416.555** | **-** | **373.087.944** | **(1.466.355)** | **897.851.810** | **12.114.517** | **1.865.004.471** |
| **1 Ocak 2025 bakiyesi** | 18 | **200.000.000** | **383.416.555** | **12.621.849** | **373.087.944** | **(981.488)** | **794.272.214** | **167.619.019** | **1.930.036.093** |
| Transfer | | - | - | 1.514.399 | - | - | 166.104.620 | (167.619.019) | - |
| Sermaye artırımı | | 500.000.000 | (133.490.988) | - | (59.433.893) | - | (307.075.119) | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | - | (331.519) | - | (92.378.017) | (92.709.536) |
| **31 Mart 2025 bakiyesi** | 18 | **700.000.000** | **249.925.567** | **14.136.248** | **313.654.051** | **(1.313.007)** | **653.301.715** | **(92.378.017)** | **1.837.326.557** |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**
**31 MART 2025 ve 31 MART 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**
*(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).*

| A. Esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları | Not | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Câri Dönem 1 Ocak 31 Mart 2025 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|---|
| **İşletme faaliyetlerinden nakit akışları** | | **245.634.256** | **(77.483.645)** |
| Dönem kârı (zararı) | | **(92.378.017)** | **12.114.517** |
| **Dönem net kârı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler** | | **(68.593.426)** | **(75.216.330)** |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 13-14 | 1.781.954 | 1.055.432 |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | (28.207.649) | (34.752.083) |
| *Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler* | 8 | - | 89.396 |
| *Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler* | 10 | (28.207.649) | (34.806.488) |
| *Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler* | | - | (34.991) |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 835.310 | (363.510) |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler* | 16 | 835.310 | (398.501) |
| *Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler* | | - | 34.991 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | | 165.862 | 2.798.007 |
| *Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler* | 23 | 171.817 | 63.792 |
| *Vadeli alımlardan kaynaklanan ertelenmiş finansman gideri* | 8 | (27.215) | 2.614.891 |
| *Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri* | 8 | 21.260 | 119.324 |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler | 25 | (19.225) | 9.336 |
| Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler | | (43.149.678) | (43.963.512) |
| **İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı** | | **343.583.583** | **(14.483.130)** |
| Finansal yatırımlardaki azalış (artış) | 6 | (6.970.939) | 4.587.259 |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | 212.010.603 | 35.902.655 |
| *İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)* | 4 | 236.714.987 | - |
| *İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)* | 8 | (24.704.384) | 35.902.655 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | 14.850.481 | 42.619.171 |
| *İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)* | 4 | 14.516.617 | 462.819 |
| *İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)* | 9 | 333.864 | 42.156.352 |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler | 10 | 148.450.708 | 97.549.413 |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış) | 11 | 1.322.526 | (10.611.104) |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 23.704.038 | (33.315.987) |
| *İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)* | 4 | 22.942.964 | (4.963.729) |
| *İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)* | 8 | 761.074 | (28.352.258) |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış) | 16 | 1.315.766 | (376.615) |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 12.567.154 | (1.858.672) |
| *İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)* | 4 | 12.266.452 | - |
| *İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)* | 9 | 300.702 | (1.858.672) |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış) | 11 | (20.088.285) | (153.639.117) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (43.578.469) | 4.659.867 |
| *Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)* | 17 | (43.578.469) | 4.659.867 |
| **Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları** | | **182.612.140** | **(77.584.943)** |
| Vergi iadeleri (ödemeleri) | 25 | 63.022.116 | 101.298 |
| **B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları** | | **(275.390.870)** | **(17.872)** |
| Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 13-14 | (233.955) | (17.872) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 12 | (275.156.915) | - |
| **C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları** | | **30.126.685** | **93.956.053** |
| Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-) | | (952.400) | (390.128) |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | 7 | 31.079.085 | 94.346.181 |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) | | 370.071 | 16.454.536 |
| **Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi** | | **(221.623)** | **(1.375.996)** |
| **Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)** | **5** | **148.448** | **15.078.540** |
| **Dönem başı nakit ve nakit benzerleri** | **5** | **2.329.968** | **37.101.251** |
| **Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri** | | **2.478.416** | **52.179.791** |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE SERMAYE YAPISI

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

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

Şirket'in 31 Mart 2025 itibariyle ortalama personel sayısı 24'dir (31 Aralık 2024: 27).

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

| Sermaye Yapısı | 31 Mart 2025 | Ortaklık payı (%) | 31 Aralık 2024 | Ortaklık payı (%) |
|---|---|---|---|---|
| Ömer Faruk Çelik | 438.199.995 | 62,60% | 125.199.999 | 62,60% |
| Nuran Çelik | 21.000.000 | 3,00% | 6.000.000 | 3,00% |
| Ezgi Çelik | 10.500.000 | 1,50% | 3.000.000 | 1,50% |
| Yunus Emre Çelik | 10.500.000 | 1,50% | 3.000.000 | 1,50% |
| Halka Açık Paylar | 219.800.005 | 31,40% | 62.800.001 | 31,40% |
| **Toplam** | **700.000.000** | **100%** | **200.000.000** | **100%** |

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

Şirket, 3 Ekim 2024 tarihli 2024/24 sayılı yönetim kurulu kararı ile sermaye artışına karar vermiş olup, artış 3 Mart 2025 tarihli 11283 sayılı ticaret sicil gazetesi ile tescil ve ilan edilmiştir. Toplam Sermaye artış tutarı 500.000.000 TL'dir. Bu artış ile birlikte Şirket'in ödenmiş sermayesi 200.00.000TL'den 700.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Sermaye artışının 190.000.000 TL'si dönem kârından, 167.000.000 TL sermaye düzeltmesi olumlu farklarından, 54.000.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden, 89.000.000TL'si geçmiş yıl kârlarından karşılanmıştır.

***Müşterek Faaliyetler***

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

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

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

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

**EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi**

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

Şirket'in müşterek faaliyetlerindeki pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

| | 31 Mart 2025 | |
|---|---|---|
| | Doğrudan ortaklık oranı(%) | Etkin ortaklık oranı(%) |
| EYG GYO His Yapı İş Ortaklığı Ticari İşletmesi | 50 | 50 |

**Finansal tabloların onaylanması**

1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, 12 Mayıs 2025 tarihinde onaylanmıştır.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

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

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

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

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Bu finansal tablolar 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

**Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama;**

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, konsolide olmayan finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih | Endeks | Düzeltme Katsayısı |
|---|---|---|
| | | |
| 31 Mart 2025 | 2.954,69 | 1,0000 |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,1006 |
| 31 Mart 2024 | 2.139,47 | 1,3810 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,5890 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geçmiş dönem Narlıbahçe kredi faiz gideri ile ilgili 54.615.859 TL parasal kazanç/kayıp kısmında yer alırken, cari dönemde finansman gelirleri ve giderleri bölümünde gösterilmiştir. (31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 75.426.593 TL'dir).

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

**2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar**

**TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması**

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.
Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

İlgili sınıflandırmaların dönem kâr ve zararı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

### 2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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

### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

**Gelirlerin kaydedilmesi**

**Hâsılatın muhasebeleştirilmesi için genel model**

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

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

***Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması***

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

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

***Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması***

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

(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.

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

### Değişken bedel

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

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

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

***Aşama 5: 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 katlanılması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

### Sözleşme değişiklikleri

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

## 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.

## 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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 46.655,43 TL tutarındadır. (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL). Dipnot 15'te açıklandığı üzere, Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır.

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

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

### Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.
7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

### Ertelenmiş vergiler

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

### Stoklar

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

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

### Maddi Duran Varlıklar

***a) Muhasebeleştirme ve ölçüm***

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

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

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

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

***b) Sonradan oluşan maliyetler***

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

***c) Amortisman***

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

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

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

***d) Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırma***

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

**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.

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

### *c) İtfa payları*

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

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

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

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

*Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi*

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

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

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.

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

### Finansal araçlar

***a) Muhasebeleştirme ve ilk ölçüm***

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

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

***b) Sınıflandırma ve sonraki ölçüm***

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

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

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

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

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

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.

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

*Finansal varlıklar- İş modelinin değerlendirilmesi*

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Bu değerlendirmeyi yaparken, Şirket aşağıdakiler dikkate alır:

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

*Finansal varlıklar – Sonraki ölçüm ve kazanç veya kayıplar*

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

*Finansal yükümlülükler– Sınıflama, sonraki ölçüm ve kazanç ve kayıplar*

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

Bir finansal yükümlülük, alım satım amaçlı elde tutulan tanımını karşılaması durumunda GUD farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılır. Finansal yükümlülük, türev araç olması ya da ilk kez kayda alınması sırasında bu şekilde tanımlanması durumunda alım satım amaçlı elde tutulan finansal yükümlülük olarak sınıflandırılır. GUD'u kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlükler, GUD'ları ile ölçülürler ve faiz gelirleri de dâhil olmak üzere, net kazanç ve kayıplar kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

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

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

### *c) Finansal tablo dışı bırakma*

*Finansal varlıklar*

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

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

*Finansal yükümlülükler*

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

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

### *d) Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi*

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

**Sermaye**

### *a) Adi hisse senetleri*

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

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

**Varlıklarda değer düşüklüğü**

***a) Türev olmayan finansal varlıklar***

***Finansal araçlar ve sözleşme varlıkları***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***BKZ'ların ölçümü***

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

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

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

***Kredi değer düşüklüğüne uğramış finansal varlıklar***

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

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

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

***Değer düşüklüğünün sunumu***

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

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

***Kayıttan düşme***

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

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

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

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

***a) Finansal olmayan varlıklar***

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

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

Bir varlığın veya NYB'nin geri kazanılabilir tutarı satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, ilerideki nakit akışlarının ilgili varlık ya da NYB'deki belirli riskleri ve paranın zaman değerini yansıtan 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.

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
e) Tarafın, (a) ya da (d) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 4).

**Pay Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç**

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kâr/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kâr/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

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

**Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

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

Düzeltme yapılıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibariyle ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)
- Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 29).

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

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

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

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

a) TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat" kapsamında projenin toplam maliyetlerinin ve proje karlılıklarının belirlenmesinde tahminler kullanılmıştır.
b) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti hâlinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Mart 2025 tarihinde sona eren dönem için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir kârının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.
c) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
d) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak câri ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
e) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken, stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
f) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

## 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

## 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara ait detaylar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Alacaklar | | Borçlar | |
| | Kısa vadeli | | Kısa vadeli | |
| **İlişkili şirket** | **Ticari** | **Ticari olmayan** | **Ticari** | **Ticari olmayan** |
| EYG Proje ve İnşaat A.Ş. | - | - | 22.409.824 | - |
| EYG Ofis ve Konut A.Ş. | 68.785.709 | - | - | - |
| Ortaklar | - | - | - | 11.981.409 |
| **Toplam** | **68.785.709** | **-** | **22.409.824** | **11.981.409** |

| | 31 Aralık 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Alacaklar | | Borçlar | |
| | Kısa vadeli | | Kısa vadeli | |
| **İlişkili Şirket** | **Ticari** | **Ticari olmayan** | **Ticari** | **Ticari olmayan** |
| EYG Proje ve İnşaat A.Ş. | - | - | - | - |
| EYG Ofis ve Konut A.Ş. | 330.188.300 | 15.606.113 | - | - |
| **Toplam** | **330.188.300** | **15.606.113** | **-** | **-** |

İlişkili Taraflar ile yapılan alış ve satışların detayı aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2025 | | |
|---|---|---|---|
| **İlişkili Şirket** | **Mal ve hizmet alımları** | **Sabit kıymet satışı** | **Hizmet satışları** |
| EYG Ofis ve Konut A.Ş. | - | 289.107.500 | - |
| **Toplam** | **-** | **289.107.500** | **-** |

| | 31 Mart 2024 | | |
|---|---|---|---|
| **İlişkili Şirket** | **Mal ve hizmet alımları** | **Mal satışları** | **Hizmet satışları** |
| EYG Proje ve İnşaat A.Ş. | - | - | - |
| EYG Ofis ve Konut A.Ş. | 201.367 | - | - |
| **Toplam** | **201.367** | **-** | **-** |

**Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar**

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025 dönemi için Şirket'in üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri faydaların toplamı 2.398.524 TL'dir (31 Mart 2024: 2.265.240 TL'dir).

## 5. NAKİT ve NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Bankadaki Nakit | | |
| -Vadesiz Mevduatlar | 2.471.191 | 2.286.894 |
| -Vadesi 3 Aydan Kısa Vadeli Mevduatlar (*) | 7.225 | 7.840 |
| Diğer nakit ve nakit benzerleri | - | 35.234 |
| **Toplam** | **2.478.416** | **2.329.968** |

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

31 Mart 2025 itibarıyla;

| Döviz Cinsi | Faiz Oranı | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
|---|---|---|---|
| TL | %5 | 7.225 | 7.225 |
| **Toplam** | | | **7.225** |

31 Aralık 2024 itibarıyla;

| Döviz Cinsi | Faiz Oranı | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
|---|---|---|---|
| TL | %5 | 7.840 | 7.840 |
| **Toplam** | | | **7.840** |

## 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Yatırım fonları | 3.264.767 | 10.166.632 |
| **Toplam** | **3.264.767** | **10.166.632** |

**Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar**

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

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri(*) | 139.797.130 | 139.797.130 |
| **Toplam** | **139.797.130** | **139.797.130** |

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

## 7. FİNANSAL BORÇLAR

**Kısa Vadeli Finansal Borçlar**

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Banka kredileri | 446.083.820 | 439.480.311 |
| Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar | 70.450.392 | 97.881.667 |
| Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar | 2.645.097 | 3.510.354 |
| Diğer finansal yükümlülükler | 393.679 | 311.079 |
| **Toplam** | **519.572.988** | **541.183.411** |

**Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar**

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Banka kredileri | 333.306.504 | 393.701.932 |
| Finansal kiralama işlemlerine ilişkin borçlar | 47.619.052 | 22.556.600 |
| Faaliyet kiralama işlemlerine ilişkin borçlar | 359.175 | 655.362 |
| **Toplam** | **381.284.731** | **416.913.894** |

31 Mart 2025 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | Döviz Bakiye | İç Verim Oranı | TL Karşılığı |
|---|---|---|---|
| TL | 440.825.119 | %8,15-%73,87 | 440.825.119 |
| USD | 338.565.205 | %8,23-%9,58 | 338.565.205 |
| **Toplam** | | | **779.390.324** |

**Banka Kredileri**

31 Aralık 2024 itibariyle banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | Döviz Bakiye | İç Verim Oranı | TL Karşılığı |
|---|---|---|---|
| TL | 833.182.243 | %1,33-%51,55 | 833.182.243 |
| **Toplam** | | | **833.182.243** |

## 7. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Banka kredilerinin geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| 1-3 ay arası içerisinde ödenecekler | 106.969.477 | 111.814.497 |
| 4-12 ay arası içerisinde ödenecekler | 339.114.343 | 327.665.814 |
| 1-5 yıl içerisinde ödenecekler | 333.306.504 | 393.701.932 |
| **Toplam** | **779.390.324** | **833.182.243** |

31 Mart 2025 itibariyle finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

| | İç Verim Oranı | TL Karşılığı |
|---|---|---|
| TL | %47,80 | 118.069.444 |
| **Toplam** | | **118.069.444** |

31 Aralık 2024 itibariyle finansal kiralama detayı aşağıdaki gibidir:

| | İç Verim Oranı | TL Karşılığı |
|---|---|---|
| TL | %47,80 | 120.438.267 |
| **Toplam** | | **120.438.267** |

Finansal kiralamanın geri ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| 1-3 ay arası içerisinde ödenecekler | 51.758.244 | 63.748.777 |
| 4-12 ay arası içerisinde ödenecekler | 18.692.148 | 34.132.890 |
| 1-5 yıl içerisinde ödenecekler | 47.619.052 | 22.556.600 |
| **Toplam** | **118.069.444** | **120.438.267** |

## 8. TİCARİ ALACAKLAR ve TİCARİ BORÇLAR

### Ticari Alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Ticari Alacaklar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Alıcılar | 14.105.218 | 10.603.704 |
| Alacak Senetleri | 32.156.384 | 39.226.629 |
| Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri | (47.615) | (25.252) |
| Şüpheli Ticari Alacaklar (*) | 429.720 | 472.962 |
| Eksi: Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı | (429.720) | (472.962) |
| ***Ara Toplam*** | ***46.213.987*** | ***49.805.081*** |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4) | 68.785.709 | 330.188.300 |
| **Toplam** | **114.999.696** | **379.993.381** |

## 8. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

| Uzun Vadeli Ticari Alacaklar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Alacak Senetleri | 39.733.939 | 18.299.573 |
| Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri | - | (43.623) |
| **Toplam** | **39.733.939** | **18.255.950** |

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

| Şüpheli Ticari Alacaklar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| **Dönem Başı** | 472.962 | 472.962 |
| Dönem İçinde Ayrılan/İptal Edilen Karşılık | - | 145.378 |
| Parasal kazanç/kayıp | (43.242) | (145.378) |
| **Dönem Sonu** | **429.720** | **472.962** |

**Ticari Borçlar**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Ticari Borçlar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Satıcılar | 2.035.846 | 1.460.706 |
| Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri | (89.097) | (61.882) |
| Diğer Ticari Borçlar | 40.990 | - |
| ***Ara Toplam*** | ***1.987.739*** | ***1.398.824*** |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 4) | 22.409.824 | - |
| **Toplam** | **24.397.563** | **1.398.824** |

**Uzun Vadeli Ticari Borçlar**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

## 9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

**Diğer Alacaklar**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Diğer Çeşitli Alacaklar (*) | 1.321.237 | 1.810.365 |
| ***Ara Toplam*** | ***1.321.237*** | ***1.810.365*** |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 4) | - | 15.606.113 |
| **Toplam** | **1.321.237** | **17.416.478** |

(*) Vergi dairesi alacaklarından oluşmaktadır.

## 9. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR (devamı)

| Uzun Vadeli Diğer Alacaklar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Verilen Depozito ve Teminatlar | 42.602 | 49.635 |
| **Toplam** | **42.602** | **49.635** |

**Diğer Borçlar**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Diğer Borçlar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Ödenecek Vergi ve Fonlar | 308.818 | 1.453.228 |
| Alınan Depozito ve Teminatlar | 1.071.048 | 1.024.636 |
| Diğer Çeşitli Borçlar | 1.343.575 | 196.361 |
| **Ara Toplam** | **2.723.441** | **2.674.225** |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4) | 11.981.409 | - |
| **Toplam** | **14.704.850** | **2.674.225** |

## 10. STOKLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibariyle stokların dökümü aşağıda belirtilmiştir:

| Kısa Vadeli Stoklar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Ticari Mallar | 44.337.206 | 66.396.086 |
| İnşaatı Tamamlanan Konut İnşaat Projesi | 1.197.006.787 | 1.323.511.493 |
| Stok Değer Düşüklüğü (-) | (258.911.645) | (287.119.294) |
| **Toplam** | **982.432.348** | **1.102.788.285** |

| Uzun Vadeli Stoklar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Proje Halindeki Gayrimenkuller (*) | 4.126.939 | 4.014.061 |
| **Toplam** | **4.126.939** | **4.014.061** |

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

## 11.PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Verilen Sipariş Avansları | 30.474.154 | 32.113.761 |
| Gelecek Aylara Ait Giderler | 1.051.415 | 749.855 |
| **Toplam** | **31.525.569** | **32.863.616** |

| Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Gelecek Aylara Ait Gelirler | 15.521 | - |
| **Toplam** | **15.521** | **-** |

| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Alınan sipariş avanslar | 4.033.423 | 23.569.942 |
| Gelecek Aylara Ait Gelirler | 131.665 | 683.431 |
| **Toplam** | **4.165.088** | **24.253.373** |

## 12.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 1 Ocak 2025 | Giriş | Değerleme Farkı | Çıkış | 31 Mart 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Binalar | 1.396.790.061 | 275.156.915 | - | - | 1.671.946.976 |
| **Toplam** | **1.396.790.061** | **275.156.915** | **-** | **-** | **1.671.946.976** |

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 1 Ocak 2024 | Giriş | Değerleme Farkı | Transfer | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Binalar | 230.782.114 | - | 793.156.672 | 372.851.275 | 1.396.790.061 |
| **Toplam** | **230.782.114** | **-** | **793.156.672** | **372.851.275** | **1.396.790.061** |

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

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

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

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

| Nev'i | Açıklama | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|
| Ofis | Dap Bumerang Ofis 2.Kat 45 | 10.175.303 | 10.175.303 |
| Dükkân | Adım İstanbul B2 Blok T2 Nolu Dükkan | 33.789.269 | 33.789.269 |
| Dükkân | Adım İstanbul A3 Blok T17 Nolu Dükkan | 16.201.239 | 16.201.239 |
| Dükkân | Adım İstanbul A3 Blok T19 Nolu Dükkan | 16.201.239 | 16.201.239 |
| Dükkân | Adım İstanbul A1 Blok ZEMİN KAT 162 (T10) | 61.734.206 | 61.734.206 |
| Dükkân | Adım İstanbul A2 Blok T28 Nolu Dükkan | 21.825.447 | 21.825.447 |
| Dükkân | Adım İstanbul A2 Blok T14 Nolu Dükkan | 17.973.250 | 17.973.250 |
| Arsa | Beykoz Arsa (*) | 1.075.027.066 | 1.075.027.066 |
| Arsa | Beykoz Arsa- 3 parsel (*) | 143.863.042 | 143.863.042 |
| Ofis/Dükkân | Narlıbahçe B Blok ZEMİN KAT + 1.BODRUM KAT 113 | 275.156.915 | - |
| | **Toplam** | **1.671.946.976** | **1.396.790.061** |

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

## 13.MADDİ DURAN VARLIKLAR

| Maddi Duran Varlık | 1 Ocak 2025 | Giriş | Yeniden hesaplama | 31 Mart 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Demirbaşlar | 1.085.600 | 99.240 | - | 1.184.840 |
| Taşıtlar | 15.688.170 | - | - | 15.688.170 |
| Özel Maliyetler | 914.086 | - | - | 914.086 |
| Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar | 13.979.294 | - | - | 13.979.294 |
| **Toplam** | **31.667.150** | **99.240** | **-** | **31.766.390** |

| Birikmiş Amortismanlar | 1 Ocak 2025 | Giriş | Yeniden hesaplama | 31 Mart 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Demirbaşlar | 398.214 | 49.352 | - | 447.566 |
| Taşıtlar | 3.922.043 | 784.409 | - | 4.706.452 |
| Özel Maliyetler | 249.328 | 46.300 | - | 295.628 |
| Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar | 8.937.266 | 859.830 | - | 9.797.096 |
| **Toplam** | **13.506.851** | **1.739.891** | **-** | **15.246.742** |
| | | | | |
| **Net Tutar** | **18.160.299** | | | **16.519.648** |

31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ait 1.739.891 TL (31 Aralık 2024: 7.174.847 TL) tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

| Maddi Duran Varlık | 1 Ocak 2024 | Giriş | Yeniden hesaplama | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Demirbaşlar | 811.782 | 273.818 | - | 1.085.600 |
| Taşıtlar | 15.688.170 | - | - | 15.688.170 |
| Özel Maliyetler | 17.877 | 896.209 | - | 914.086 |
| Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar | 5.955.931 | 6.600.563 | 1.422.800 | 13.979.294 |
| **Toplam** | **22.473.760** | **7.770.590** | **1.422.800** | **31.667.150** |

| Birikmiş Amortismanlar | 1 Ocak 2024 | Giriş | Yeniden hesaplama | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Demirbaşlar | 199.392 | 198.822 | - | 398.214 |
| Taşıtlar | 784.409 | 3.137.634 | - | 3.922.043 |
| Özel Maliyetler | 496 | 248.832 | - | 249.328 |
| Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar | 3.743.504 | 3.589.559 | 1.604.203 | 8.937.266 |
| **Toplam** | **4.727.801** | **7.174.847** | **1.604.203** | **13.506.851** |
| | | | | |
| **Net Tutar** | **17.745.959** | | | **18.160.299** |

## 14.MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| Maddi Olmayan Duran Varlık | 1 Ocak 2025 | Giriş | Çıkış | 31 Mart 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Haklar | 579.439 | 134.715 | - | 714.154 |
| **Toplam** | **579.439** | **134.715** | **-** | **714.154** |

| Birikmiş Amortismanlar | 1 Ocak 2025 | Giriş | Çıkış | 31 Mart 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Haklar | 163.258 | 42.062 | - | 205.320 |
| **Toplam** | **163.258** | **42.062** | **-** | **205.320** |
| **Net Tutar** | **416.181** | | | **508.834** |

31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ait 42.062 TL (31 Aralık 2024: 126.687 TL) tutarındaki itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 20) dâhil edilmiştir.

| Maliyet | 1 Ocak 2024 | Giriş | Çıkış | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Haklar | 483.703 | 95.736 | - | 579.439 |
| **Toplam** | **483.703** | **95.736** | **-** | **579.439** |

| Birikmiş Amortismanlar | 1 Ocak 2024 | Giriş | Çıkış | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Haklar | 36.571 | 126.687 | - | 163.258 |
| **Toplam** | **36.571** | **126.687** | **-** | **163.258** |
| **Net Tutar** | **447.132** | | | **416.181** |

## 15.BORÇ KARŞILIKLARI/KOŞULLU VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

| Kısa Vadeli Borç Karşılıkları | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Dava Karşılıkları | 168.200 | 185.126 |
| **Toplam** | **168.200** | **185.126** |

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

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| **Dönem Başı Karşılık** | **185.126** | **318.897** |
| Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık | - | (51.615) |
| Parasal Kazanç/Kayıp | (16.926) | (82.156) |
| **Dönem Sonu Karşılık** | **168.200** | **185.126** |

**Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar**

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| İzin Karşılığı | 2.844.774 | 2.501.012 |
| **Toplam** | **2.844.774** | **2.501.012** |

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

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

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| **Dönem Başı Karşılık** | 2.501.012 | 3.716.236 |
| Dönem İçerisinde Ayrılan (İptal Edilen Karşılık) Karşılık | 572.423 | (446.469) |
| Parasal Kazanç/Kayıp | (228.661) | (768.755) |
| **Dönem Sonu Karşılık** | **2.844.774** | **2.501.012** |

**Uzun Vadeli Borç Karşılıkları**

| **Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar** | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı | 2.293.913 | 1.900.367 |
| **Toplam** | **2.293.913** | **1.900.367** |

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

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

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Yıllık iskonto oranı (%) | 3,53% | 3,53% |
| Emeklilik Olasılığı (%) | 97,72% | 96,39% |

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, 31 Mart 2025 itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2025 tarihinde geçerli olan 46.655,43TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL).

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

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Dönem Başı | 1.900.367 | 1.900.367 |
| Hizmet Maliyeti | 138.382 | 316.601 |
| Faiz Maliyeti | 20.263 | 42.059 |
| İptal Edilen Kıdem Tazminatları | (64.952) | (471.492) |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları | 473.599 | (138.179) |
| Parasal Kazanç/Kayıp | (173.746) | 251.011 |
| **Dönem Sonu Toplam Karşılık** | **2.293.913** | **1.900.367** |

**Şarta Bağlı Yükümlülükler**

| **Verilen İpotekler** | **31 Mart 2025** | **31 Aralık 2024** |
|---|---|---|
| TL Verilen İpotekler | 2.568.425.000 | 3.064.670.219 |
| **Toplam** | **2.568.425.000** | **3.064.670.219** |

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

| | | **TL Endekslenmiş Rakamlar** |
|---|---|---|
| **Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (Teminat – Rehin-İpotekler)** | **31 Mart 2025** | **31 Aralık 2024** |
| 1. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 2.568.425.000 | 3.064.670.219 |
| 2. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| 3. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| 4. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| - Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| - 2. ve 3. maddeler kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| - 3. madde kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| **Toplam** | **2.568.425.000** | **3.064.670.219** |

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

## 16.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

| **Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar** | **31 Mart 2025** | **31 Aralık 2024** |
|---|---|---|
| Personele borçlar | 2.292.645 | 2.000.501 |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 2.629.435 | 1.605.813 |
| **Toplam** | **4.922.080** | **3.606.314** |

## 17.DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| Diğer Dönen Varlıklar | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Devreden KDV | 45.303.895 | 2.571.308 |
| Personel avansları | 257.220 | 189.858 |
| İş avansları | - | 1.096 |
| Diğer çeşitli dönen varlıklar | 1.878.810 | 318.612 |
| **Toplam** | **47.439.925** | **3.080.874** |

## 18.ÖZKAYNAKLAR

### Ödenmiş Sermaye

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

| Sermaye Yapısı | 31 Mart 2025 | Ortaklık payı (%) | 31 Aralık 2024 | Ortaklık payı (%) |
|---|---|---|---|---|
| Ömer Faruk Çelik | 438.199.995 | 62,60% | 125.199.999 | 62,60% |
| Nuran Çelik | 21.000.000 | 3,00% | 6.000.000 | 3,00% |
| Ezgi Çelik | 10.500.000 | 1,50% | 3.000.000 | 1,50% |
| Yunus Emre Çelik | 10.500.000 | 1,50% | 3.000.000 | 1,50% |
| Halka Açık Paylar | 219.800.005 | 31,40% | 62.800.001 | 31,40% |
| **Toplam** | **700.000.000** | **100%** | **200.000.000** | **100%** |

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

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

| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Özsermaye enflasyon olumlu farkları | 249.925.567 | 383.416.555 |
| **Toplam** | **249.925.567** | **383.416.555** |

| Paylara İlişkin Primler | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 313.654.051 | 373.087.944 |
| **Toplam** | **313.654.051** | **373.087.944** |

| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Yasal Yedekler | 14.136.248 | 12.621.849 |
| **Toplam** | **14.136.248** | **12.621.849** |

## 18.ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

| Tanımlanmış Fayda Planları (Kazanç)/Kayıp | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu | (1.313.007) | (981.488) |
| **Toplam** | **(1.313.007)** | **(981.488)** |

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

| Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları) | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları) | 653.301.715 | 794.272.214 |
| **Toplam** | **653.301.715** | **794.272.214** |

## 19.HÂSILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

| Satış Gelirleri (net) | 01 Ocak 31 Mart 2025 | 01 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Gayrimenkul Satış | 125.702.149 | 112.631.907 |
| Gayrimenkul Kira | 190.599 | 375.659 |
| **Satış gelirleri, net** | **125.892.748** | **113.007.566** |

| Satışların Maliyeti (-) | 01 Ocak 31 Mart 2025 | 01 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Gayrimenkul Satış Maliyeti | (120.355.937) | (33.269.936) |
| **Satışların maliyeti** | **(120.355.937)** | **(33.269.936)** |
| **Brüt kâr / (zarar)** | **5.536.811** | **79.737.630** |

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

| Genel Yönetim Giderleri (-) | 01 Ocak 31 Mart 2025 | 01 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Personel Gideri | 12.322.875 | 12.889.352 |
| Amortisman Giderleri | 1.928.559 | 1.055.432 |
| Aidat Giderleri | 1.873.930 | 562.442 |
| Danışmanlık Gideri | 1.005.745 | 1.798.160 |
| Yemek Giderleri | 770.575 | 380.186 |
| Kira Giderleri | 374.971 | 876.639 |
| Bakım Onarım Giderleri | 209.470 | 210.183 |
| Elektrik, Su, Doğalgaz Gideri | 185.435 | 129.599 |
| Araç Giderleri | 162.017 | 180.574 |
| Diğer | 1.083.269 | 733.374 |
| **Toplam** | **19.916.846** | **18.815.941** |

| Pazarlama Giderleri (-) | 1 Ocak- 31 Mart 2025 | 1 Ocak- 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Reklam ve Tanıtım Giderleri | 4.386.629 | 920.135 |
| Ofis giderleri | 2.015.234 | 457.289 |
| Aidat Giderleri | 960.514 | 1.681.667 |
| **Toplam** | **7.362.377** | **3.059.091** |

Şirket'in Araştırma ve Geliştirme giderleri bulunmamaktadır. (31 Mart 2024: Bulunmamaktadır).

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

| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 01 Ocak 31 Mart 2025 | 01 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri | 151.675 | 1.130.207 |
| Konusu Kalmayan Karşılıklar | 23.597 | 79.392 |
| Diğer Gelirler(*) | 716.454 | 564.439 |
| **Toplam** | **891.726** | **1.774.038** |

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

| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 01 Ocak 31 Mart 2025 | 01 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri | 103.839 | 3.439.176 |
| Aidat Gideri | 236.132 | 533.039 |
| Harç giderleri | 5.663 | - |
| Diğer Giderler | 1.445.303 | 1.019.110 |
| **Toplam** | **1.790.937** | **4.991.325** |

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

| Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler | 01 Ocak 31 Mart 2025 | 01 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Menkul Kıymet Satış Geliri | 712.621 | 1.972.171 |
| **Toplam** | **712.621** | **1.972.171** |

**Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler**

Bulunmamaktadır. (31 Mart 2024: Bulunmamaktadır).

## 23.FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

| Finansman Gelirleri | 01 Ocak 31 Mart 2025 | 01 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Faiz Gelirleri | 272.856 | 3.738.665 |
| Kur Farkı Gelirleri | - | 3.149.832 |
| **Toplam** | **272.856** | **6.888.497** |

| Finansman Giderleri | 01 Ocak 31 Mart 2025 | 01 Ocak 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Faiz Giderleri | 52.065.667 | 79.340.312 |
| Kur Farkı Giderleri | 27.244.261 | 304.154 |
| **Toplam** | **79.309.928** | **79.644.466** |

## 24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Şirket'in 31 Mart 2025 ve tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazanç/kayıpları aşağıdaki gibidir:

**PARASAL OLMAYAN KALEMLER**

| **Finansal Durum Tablosu Kalemleri** | **87.894.879** |
|---|---|
| Stoklar | 122.122.644 |
| Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli) | 946.987 |
| Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar | 12.781.306 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 127.705.061 |
| Maddi Duran Varlıklar | 976.282 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 24.668 |
| Ertelenmiş Gelirler | (203.641) |
| Ödenmiş Sermaye | (86.849.346) |
| Paylara İlişkin Primler | (28.676.614) |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | 89.735 |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | (3.191.847) |
| Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları | (57.830.356) |

| **Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri** | **(16.142.630)** |
|---|---|
| Hasılat | (1.451.538) |
| Satışların Maliyeti | 1.359.593 |
| Pazarlama Giderleri | 185.227 |
| Genel Yönetim Giderleri | 1.351.376 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | (205) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 2.316.689 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | (5.782) |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | (1.474.259) |
| Finansman Gelirleri | (4.569) |
| Finansman Giderleri | 18.877 |
| Dönem Vergi Gideri | (18.438.038) |
| **NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)** | **71.752.249** |

## 25. VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

**Kurumlar Vergisi Karşılığı**

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

## 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

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

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

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

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

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

**Câri Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar**

| | 31 Mart 2025 | 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar | 217.660 | 198.435 |
| **Toplam** | **217.660** | **198.435** |

**Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

**Gelir tablosundaki vergi karşılığı:**

| | 31 Mart 2025 | 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Câri Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-) | - | - |
| Ertelenmiş Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri) | (63.164.196) | (101.298) |
| **Toplam** | **(63.164.196)** | **(101.298)** |

**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.

## 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

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

| | Geçici Farklar | | Ertelenen Vergi Varlıkları /(Yükümlülükleri) | |
|---|---|---|---|---|
| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
| **Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net** | | | | |
| Stok düzeltmesi | (1.520.664.486) | (1.415.638.120) | (456.079.633) | (424.691.434) |
| Şüpheli alacak karşılıkları | 429.720 | 472.962 | 128.916 | 141.889 |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı | 258.911.645 | 287.119.294 | 77.673.494 | 86.135.788 |
| TFRS 16 düzeltmesi | (988.833) | (886.179) | (296.650) | (265.854) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki farkı | 370.924.428 | 420.443.745 | 111.277.329 | 126.133.122 |
| İzin karşılığı | 2.844.774 | 2.501.012 | 853.432 | 750.303 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | (1.718.407) | (2.515.704) | (515.522) | (754.711) |
| Dava karşılığı | 168.200 | 185.126 | 50.460 | 55.538 |
| Diğer düzeltme | 57.090.485 | 51.908.957 | 17.127.148 | 15.572.686 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı | (49.698.122) | (15.818.916) | (14.909.437) | (4.745.674) |
| **-Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net** | **(882.700.600)** | **(672.227.823)** | **(264.690.463)** | **(201.668.347)** |
| Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Gideri | | | (63.022.116) | (201.023.417) |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları | | | (142.080) | (104.857) |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları ile ilişkilendirilen | | | - | 63.167.963 |
| **Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri** | | | **(63.164.196)** | **(137.960.311)** |

## 26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

| | 31 Mart 2025 | 31 Mart 2024 |
|---|---|---|
| Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi | 700.000.000 | 200.000.000 |
| Net Dönem Kârı / Zararı (-) (TL) | (92.378.017) | 12.114.517 |
| **Pay Başına Düşen Kâr / (Zarar)** | (0,13) | 0,06 |

## 27.FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

**Sermaye Risk Yönetimi**

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

**Kredi riski**

| | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|---|---|
| Toplam Finansal Borçlar | 900.857.719 | 958.097.305 |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler | (2.478.416) | (2.329.968) |
| **Net Borç** | **898.379.303** | **955.767.337** |
| Toplam Özkaynak | 1.837.326.557 | 1.930.036.093 |
| **Borç/ Özkaynak Oranı** | **0,49** | **0,50** |

**Finansal Risk Faktörleri**

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

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

Finansal araçları elinde bulundurmak, anlaşmanın gereklerini yerine getirememe riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski için belirlenen kredi sürelerini sınırlayarak yönetmektedir. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir.

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

| 31 Mart 2025 | Alacaklar | | | | Nakit ve Nakit Benzerleri | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| **Câri Dönem** | **İlişkili Taraf** | **Diğer Taraf** | **İlişkili Taraf** | **Diğer Taraf** | **Bankalardaki Mevduat** | **Diğer** |
| **Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)** | **68.785.709** | **85.947.926** | **-** | **1.363.839** | **2.478.416** | **-** |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) | 68.785.709 | 85.947.926 | - | 1.363.839 | 2.478.416 | |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri (3) | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 429.720 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (429.720) | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

| 31 Aralık 2024 | Alacaklar | | | | Nakit ve Nakit Benzerleri | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| **Önceki Dönem** | **İlişkili Taraf** | **Diğer Taraf** | **İlişkili Taraf** | **Diğer Taraf** | **Bankalardaki Mevduat** | **Diğer** |
| **Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)** | **330.188.300** | **68.061.031** | **15.606.113** | **1.860.000** | **2.294.734** | **35.234** |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2) | 330.188.300 | 68.061.031 | 15.606.113 | 1.860.000 | 2.294.734 | 35.234 |
| 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) | - | 472.962 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (472.962) | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

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

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

**Likidite Riski**

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

| 31 Mart 2025 | Defter Değeri | Beklenen nakit çıkışlar toplamı | 1-3 ay arası | 4-12 ay arası | 1-5 yıl arası |
|---|---|---|---|---|---|
| **Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler** | **941.484.261** | **948.875.263** | **135.311.828** | **425.335.974** | **388.227.461** |
| Banka Kredileri & Leasing | 897.459.768 | 904.761.673 | 125.630.461 | 390.903.751 | 388.227.461 |
| Ticari Borçlar | 24.397.563 | 24.486.660 | 2.035.846 | 22.450.814 | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 4.922.080 | 4.922.080 | 4.922.080 | - | - |
| Diğer Borçlar | 14.704.850 | 14.704.850 | 2.723.441 | 11.981.409 | - |

| 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle sözleşme uyarınca vadeler | Defter Değeri | Beklenen nakit çıkışlar toplamı | 1-3 ay arası | 4-12 ay arası | 1-5 yıl arası |
|---|---|---|---|---|---|
| **Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler** | **961.299.873** | **1.565.287.384** | **217.452.800** | **536.161.292** | **811.673.292** |
| Banka Kredileri & Leasing | 953.620.510 | 1.557.546.139 | 209.711.555 | 536.161.292 | 811.673.292 |
| Ticari Borçlar | 1.398.824 | 1.460.706 | 1.460.706 | - | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 3.606.314 | 3.606.314 | 3.606.314 | - | - |
| Diğer Borçlar | 2.674.225 | 2.674.225 | 2.674.225 | - | - |

**Piyasa Riski**

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

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

**Yabancı Para Riski**

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket Avro ve USD dolar bazında kur

riskine maruz kalmaktadır, Şirket yönetimi kur riskinin etkilerini azaltmak için nakit ve nakit benzeri varlıklarını yabancı para cinsinden takip etmektedir.

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

| **31 Mart 2025 Döviz Pozisyonu Tablosu** | **TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)** | **ABD Doları** |
|---|---|---|
| **1.** Ticari Alacaklar | - | - |
| **2a.** Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil) | - | - |
| **2b.** Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - |
| **3.** Diğer | - | - |
| **4. Dönen Varlıklar (1+2+3)** | **-** | **-** |
| **5.** Ticari Alacaklar | - | - |
| **6a.** Parasal Finansal Varlıklar | - | - |
| **6b.** Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - |
| **7.** Diğer | - | - |
| **8. Duran Varlıklar (5+6+7)** | - | - |
| **9. Toplam Varlıklar (4+8)** | **-** | **-** |
| **10.** Ticari Borçlar | - | - |
| **11**. Finansal Yükümlülükler | 149.265.626 | 3.952.423 |
| **12a.** Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| **12b.** Parasal Olmayan Diğer Yükler | - | - |
| **13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)** | **149.265.626** | **3.952.423** |
| **14**. Ticari Borçlar | - | - |
| **15.** Finansal Yükümlülükler | 189.299.579 | 5.012.487 |
| **16a.** Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| **16b.** Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | - | - |
| **17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)** | **189.299.579** | **5.012.487** |
| **18. Toplam Yükümlülükler (13+17)** | **338.565.205** | **8.964.910** |
| | | |
| **Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu** | **(338.565.205)** | **(8.964.910)** |

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

| 31 Aralık 2024 Döviz Pozisyonu Tablosu | TL Endekslenmiş Rakamlar | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro |
|---|---|---|---|---|
| **1.** Ticari Alacaklar | - | - | - | - |
| **2a.** Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil) | - | - | - | - |
| **2b.** Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| **3.** Diğer | - | - | - | - |
| **4. Dönen Varlıklar (1+2+3)** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **5.** Ticari Alacaklar | - | - | - | - |
| **6a.** Parasal Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| **6b.** Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | - | - | - | - |
| **7.** Diğer | - | - | - | - |
| **8. Duran Varlıklar (5+6+7)** | - | - | **-** | **-** |
| **9. Toplam Varlıklar (4+8)** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **10.** Ticari Borçlar | - | - | - | - |
| **11**. Finansal Yükümlülükler | 141.256.923 | 128.342.152 | 3.643.672 | - |
| **12a.** Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| **12b.** Parasal Olmayan Diğer Yükler | - | - | - | - |
| **12c.** Diğer | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **13. Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)** | **141.256.923** | **128.342.152** | **3.643.672** | - |
| **14**. Ticari Borçlar | - | - | | - |
| **15.** Finansal Yükümlülükler | 226.405.105 | 205.705.446 | 5.840.039 | - |
| **16a.** Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | - | - | - | - |
| **16b.** Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)** | **226.405.105** | **205.705.446** | **5.840.039** | **-** |
| **18. Toplam Yükümlülükler (13+17)** | **367.662.028** | **334.047.598** | **9.483.711** | - |
| **Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu** | **(367.662.028)** | **(334.047.598)** | **(9.483.711)** | **-** |

**Kur riskine duyarlılık**

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

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

| **31 Mart 2025** | **Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)** | |
|---|---|---|
| | **Yabancı paranın %10 değer kazanması** | **Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi** |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (33.856.521) | 33.856.521 |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| **3-ABD Doları net etki (1+2)** | **(33.856.521)** | **33.856.521** |
| **Toplam (3)** | **(33.856.521)** | **33.856.521** |

| **31 Aralık 2024** | **Vergi Öncesi Kâr/(Zarar)** | |
|---|---|---|
| | **Yabancı paranın %10 değer kazanması** | **Yabancı paranın %10 değer kaybetmesi** |
| 1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (36.766.203) | 36.766.203 |
| 2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| **3-ABD Doları net etki (1+2)** | **(36.766.203)** | **36.766.203** |
| **Toplam (3)** | **(36.766.203)** | **36.766.203** |

**Faiz oranı riski**

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

| **Sabit faizli finansal araçlar** | **31 Mart 2025** | **31 Aralık 2024** |
|---|---|---|
| Nakit ve Nakit Benzerleri (Not 5) | 2.478.416 | 2.329.968 |
| Finansal yükümlülükler | 900.857.719 | 958.097.305 |

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

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

| 31 Mart 2025 | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar | Gerçeğe Uygun Değeri Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar | Kayıtlı değer | Not |
|---|---|---|---|---|---|
| **Finansal Varlıklar** | | | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 2.478.416 | - | - | 2.478.416 | 5 |
| Ticari Alacaklar | 154.733.635 | - | - | 154.733.635 | 4-8 |
| **Finansal Yükümlülükler** | | | | | |
| Finansal Borçlar | - | - | 900.857.719 | 900.857.719 | 7 |
| Ticari Borçlar | - | - | 24.397.563 | 24.397.563 | 4-8 |

| 31 Aralık 2024 | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Gerçeğe uygun değer farkları kâr/(zarar)'a yansıtılan finansal varlıklar | Gerçeğe Uygun Değeri Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar | Kayıtlı değer | Not |
|---|---|---|---|---|---|
| **Finansal Varlıklar** | | | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 2.329.968 | - | - | 2.329.968 | 5 |
| Ticari Alacaklar | 398.249.331 | - | - | 398.249.331 | 4-8 |
| **Finansal Yükümlülükler** | | | | | |
| Finansal Borçlar | - | - | 958.097.305 | 958.097.305 | 7 |
| Ticari Borçlar | - | - | 1.398.824 | 1.398.824 | 4-8 |

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

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

**Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi**

| | 31 Mart 2025 | 1. Seviye | 2. Seviye | 3. Seviye |
|---|---|---|---|---|
| Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat | 3.264.767 | 3.264.767 | - | - |
| Finansal Yükümlükler | 900.857.719 | 900.857.719 | - | - |

**Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi**

| | 31 Aralık 2024 | 1. Seviye | 2. Seviye | 3. Seviye |
|---|---|---|---|---|
| Finansal Yatırımlar – Vadeli Mevduat | 10.166.632 | 10.166.632 | - | - |
| Finansal Yükümlükler | 958.097.305 | 958.097.305 | - | - |

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

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

## 29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

**EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

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

| | **Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri** | **Tebliğdeki İlgili Düzenleme** | **Câri Dönem (TL) 31 Mart 2025** | **Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 3.271.992 | 10.209.706 |
| **B** | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) | 2.658.506.264 | 2.503.592.407 |
| **C** | İştirakler | Md.24/(b) | 139.797.130 | 139.797.130 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | - | 15.606.113 |
| | Diğer Varlıklar | | 254.795.821 | 457.115.630 |
| **D** | **Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)** | Md.3/(p) | **3.056.371.207** | **3.126.320.986** |
| **E** | Finansal Borçlar | Md.31 | 779.390.324 | 833.182.243 |
| **F** | Diğer Finansal Yükümlülükler | Md.31 | 3.397.951 | 4.476.795 |
| **G** | Finansal Kiralama Borçları | Md.31 | 118.069.444 | 120.438.267 |
| **H** | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | 11.981.409 | - |
| **İ** | Özkaynaklar | Md.31 | 1.837.326.557 | 1.930.036.092 |
| | Diğer Kaynaklar | | 306.205.522 | 238.187.589 |
| **D** | **Toplam Kaynaklar** | Md.3/(p) | **3.056.371.207** | **3.126.320.986** |

| | **Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler** | **Tebliğdeki İlgili Düzenleme** | **Câri Dönem (TL) 31 Mart 2025** | **Önceki Dönem (TL) 31 Aralık 2024** |
|---|---|---|---|---|
| **A1** | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md.24/(b) | - | - |
| **A2** | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 7.225 | 7.840 |
| **A3** | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | - | - |
| **B1** | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(d) | - | - |
| **B2** | Âtıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | - | - |
| **C1** | Yabancı İştirakler | Md.24/(d) | - | - |
| **C2** | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | - | - |
| **J** | Gayrinakdi Krediler | Md.31 | - | - |
| **K** | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | - | - |
| **L** | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | - | - |

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

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Câri Dönem 31 Mart 2025 | Önceki Dönem 31 Aralık 2024 | Asgari/ Azami Oran |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | Md.22/(e) | 0% | 0,00% | ≤ %10 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a),(b) | 86,98% | 80,08% | ≥ %51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | 4,68% | 4,80% | ≤ %49 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(d) | 0% | 0,00% | ≤ %49 |
| 5 | Âtıl Tutulan Arsa/Araziler | Md.24/(c) | 0% | 0,00% | ≤ %20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | Md.28/1(a) | 0% | 0,00% | ≤ %10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | Md.31 | 49,68% | 49,64% | ≤ %500 |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Câri-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md.24/(b) | 0,00% | 0,00% | ≤ %10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md.22/(l) | 0% | 0,00% | ≤ %10 |