

**Egeyapı Avrupa Gayrimenkul
Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım
A.Ş.**

**31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri
itibarıyla finansal tablolar ve özel
bağımsız denetçi raporu**

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Özel bağımsız denetçi raporu	1 - 5
Finansal durum tablosu	6 - 7
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	8
Özkaynak değişim tablosu	9 - 10
Nakit akış tablosu	11
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	12 - 75

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu'na;

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. ("Şirket") ile müşterek faaliyetlerinin 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tabloları ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihlerde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p><u>İlişkili taraf işlemleri</u></p> <p>İlişkili taraf işlemleri, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde, Şirket'in ilişkili taraflarıyla süregelen işlemlerinin hacim ve tutar olarak yüksekliliği ve farklı niteliklerde gerçekleştirilmesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Şirket'in ilişkili taraflarıyla yapmış olduğu işlemler incelenmiş, bu işlemlerin niteliklerine dair açıklamalar elde edilmiştir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Dönem içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin örnekleme yoluyla detay denetim testleri yapılmış ve ilgili dokümanlar, aralarındaki sözleşmeler ve diğer destekleyici belgeler incelenmiştir.• Örneklem yoluyla gerçekleştirilen seçimler doğrultusunda ilişkili taraflardan temin edilen mutabakatlar marifetiyle sene içerisindeki işlemlerden kalan dönem sonu bakiyeleri teyit edilmiştir.• Şirket'in yapmış olduğu işlemlerde adet faiz hesaplamaları incelenmiş, uygulanan faiz oranının makul olup olmadığı kontrol edilmiştir. Ek olarak; adet faiz gelir ve giderlerine ilişkin maddi doğrulama testleri gerçekleştirilmiştir.• Şirket'in ilişkili taraflar ile yapmış olduğu işlemler ile ilgili olarak dipnotlarda yer alan açıklamaların yeterliliği incelenmiştir. <p>İlişkili taraflar ile ilgili detaylar Not 23'te verilmiştir.</p>
<p><u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u></p> <p>Not 2'de ve 9'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan 429.456.511 TL (31 Aralık 2022: 152.167.866 TL) değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 9'da açıklanmıştır.</p>	<p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin değerlendirme raporları ve yöntemleri incelenmiş, bu incelemelere dair aşağıdaki açıklamalar elde edilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.• Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.• Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu ve açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Kilit Denetim Konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p><u>Stoklar</u></p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında, 114.167.550 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 1.158.797.945 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirildiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Not 2.6'da, ilgili stok tutarları ise Not 8'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetleri fatura ve hak ediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılmış ve test edilmiştir. • Stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetleri incelenmiş ve tavan aktifleştirme testi incelenmiştir. • Stokların net gerçekleşebilir değerleri, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.
<p><u>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</u></p> <p>2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk lirasının genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk lirasının satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye Tüketici Fiyat Endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. • Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. • TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. • Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
A member firm of Grant Thornton



Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

28 Şubat 2024
İstanbul, Türkiye

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş	geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		730.259.169	670.154.663	851.685.320
Nakit ve nakit benzerleri	3	147.454.609	208.203.350	82.902.852
Finansal yatırımlar	4	86.598.401	16.154.815	-
Ticari alacaklar:				
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-23	168.605.769	192.799.474	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	176.231.246	33.257.539	137.940.379
Diğer alacaklar:				
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-23	493.210	46.312.276	7.797.819
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	15.968.119	1.126.100	388.176
Stoklar	8	114.167.550	156.136.171	533.704.981
Peşin ödenmiş giderler	10	17.597.551	7.724.631	30.194.128
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	-	395.950	621.011
Diğer dönen varlıklar	14	3.142.714	8.044.357	58.135.974
Duran varlıklar		1.963.620.747	851.778.130	155.228.610
Ticari alacaklar:				
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	7.145.491	26.229.039	16.714.091
Diğer alacaklar:				
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-23	4.033.664	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	99.628.471	99.389.735	112.970.621
Stoklar	8	1.158.797.945	325.306.307	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	429.456.511	152.167.866	-
Kullanım hakkı varlıkları	9	8.518.069	10.595.221	-
Maddi duran varlıklar		346.774	55.497	2.378.579
Maddi olmayan duran varlıklar		7.012	37.442	12.594
Peşin ödenmiş giderler	10	301.805	164.851.391	34.600
Ertelenmiş vergi varlığı	16	126.036.303	13.581.606	23.118.125
Diğer duran varlıklar	14	129.348.702	59.564.026	-
Toplam varlıklar		2.693.879.916	1.521.932.793	1.006.913.930

İlişikte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş	geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		589.451.895	172.342.533	783.673.650
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	1.082.249	10.601.653
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	175.344.951	35.482.303	71.914.308
Ticari borçlar:				
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	6-23	34.362	-	221.228
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	11.546.531	57.428.732	38.939.380
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	5.455.063	1.149.117	350.732
Diğer borçlar:				
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-23	17.299.040	11.057.293	60.012.806
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	41.041.389	19.125.847	13.273.760
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	-	-	172.079.394
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	9.552.136	4.595.030	-
Ertelenmiş gelirler	10	295.746.338	38.477.830	413.595.312
Kısa vadeli karşılıklar:				
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	12	3.028.609	382.829	483.480
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	40.000	111.222	112.329
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	30.363.476	3.450.081	2.089.268
Uzun vadeli yükümlülükler		2.057.537.496	1.200.251.898	278.261.277
Uzun vadeli borçlanmalar	5	14.592.374	50.810.888	112.786.527
Ticari borçlar:				
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	145.000.292	-	-
Diğer borçlar:				
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7-23	-	623.666	625.252
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	123.522.860	125.318.675	135.557.967
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	11	8.614.490	-	28.421.862
Ertelenmiş gelirler	10	1.762.505.590	1.022.789.211	-
Uzun vadeli karşılıklar:				
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	12	2.275.214	709.458	869.669
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	1.026.676	-	-
Özkaynaklar		46.890.525	149.338.362	(55.020.997)
Ödenmiş sermaye	15	150.000.000	75.000.000	8.600.000
Sermaye enflasyon farkları		134.693.118	93.818.118	33.965.289
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri		(70.184.209)	(824)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:				
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(3.118.442)	(687.154)	(175.304)
Geçmiş yıllar zararları		(118.693.997)	(127.914.666)	(119.737.062)
Net dönem (zararı)/ karı		(45.805.945)	109.122.888	22.326.080
Toplam kaynaklar		2.693.879.916	1.521.932.793	1.006.913.930

İlişte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.**31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021
Hasılat	17	225.197.102	829.958.142	402.205.662
Satışların maliyeti (-)	17	(140.365.974)	(615.601.629)	(334.542.911)
Brüt kar		84.831.128	214.356.513	67.662.751
Pazarlama giderleri (-)	18	(92.555.378)	(105.283.976)	(20.285.527)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(96.644.595)	(15.120.211)	(13.386.032)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	59.664.115	71.581.077	49.932.712
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(91.987.828)	(85.948.815)	(69.553.070)
Esas faaliyet (zararı)/ karı		(136.692.558)	79.584.588	14.370.834
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	300.159.635	78.315.599	126.106
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(23.244.409)	-	(101.437)
Finansman gelirleri/ (giderleri) öncesi faaliyet karı		140.222.668	157.900.187	14.395.503
Finansman gelirleri	22	54.883.322	21.431.925	18.000.527
Finansman giderleri (-)	22	(79.239.551)	(22.173.336)	(32.498.837)
Net parasal pozisyon kazanç/ (kayıpları)		(256.287.182)	(33.567.296)	22.285.590
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/ karı		(140.420.743)	123.591.480	22.182.783
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)		94.614.798	(14.468.592)	143.297
Dönem vergi gideri	16	(16.002.794)	(4.804.110)	-
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	16	110.617.592	(9.664.482)	143.297
Dönem (zararı)/ karı		(45.805.945)	109.122.888	22.326.080
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(2.431.288)	(511.850)	(175.304)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(3.241.717)	(639.813)	(219.130)
Ertelenmiş vergi geliri	16	810.429	127.963	43.826
Diğer kapsamlı gider		(2.431.288)	(511.850)	(175.304)
Toplam kapsamlı (gider)/ geliri		(48.237.233)	108.611.038	22.150.776
Pay başına (kayıp)/ kazanç (TL)		(0,3122)	2,5825	2,5961

İlişikte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak değişim tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri (*)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	8.600.000	33.965.289	-	-	(132.235.180)	-	(89.669.891)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(175.304)	-	22.326.080	22.150.776
Müşterek faaliyet zarar payı dağıtımı (**)	-	-	-	-	12.498.118	-	12.498.118
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	8.600.000	33.965.289	-	(175.304)	(119.737.062)	22.326.080	(55.020.997)
Transferler	-	-	-	-	22.326.080	(22.326.080)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(511.850)	-	109.122.888	108.611.038
Sermaye artırımını	66.400.000	59.852.829	-	-	-	-	126.252.829
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri (*)	-	-	(824)	-	-	-	(824)
Müşterek faaliyet kar payı dağıtımı (**)	-	-	-	-	(30.503.684)	-	(30.503.684)
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	75.000.000	93.818.118	(824)	(687.154)	(127.914.666)	109.122.888	149.338.362

İlişikte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak değişim tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon farkları	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri (*)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	75.000.000	93.818.118	(824)	(687.154)	(127.914.666)	109.122.888	149.338.362
Transferler	-	-	-	-	109.122.888	(109.122.888)	-
Toplam kapsamlı zarar	-	-	-	(2.431.288)	-	(45.805.945)	(48.237.233)
Sermaye artırımını	75.000.000	40.875.000	-	-	-	-	115.875.000
Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri (*)	-	-	(70.183.385)	-	-	-	(70.183.385)
Müşterek faaliyet kar payı dağıtımını (**)	-	-	-	-	(99.902.219)	-	(99.902.219)
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	150.000.000	134.693.118	(70.184.209)	(3.118.442)	(118.693.997)	(45.805.945)	46.890.525

(*) Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı ve Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın hisse alımları Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile ilgili şirketlerin sermayeleri arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir.

(**) Müşterek faaliyet kar/(zarar) payı dağıtımını, Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı ve Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın, önceki ortak Ege Yapı A.Ş.'ye satın alım tarihine kadar önceki yıl karlarından dağıttığı kar/(zarar) payından oluşmaktadır.

İlişikte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş		
	Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	1 Ocak - 31 Aralık 2023	Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021
Dipnot			
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	(27.923.469)	318.066.240	(12.565.959)
Dönem (zararı)/ karı	(45.805.945)	109.122.888	22.326.080
Dönem net karı/ (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(295.419.795)	13.074.632	47.607.797
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	2.155.128	2.298.234	1.034.738
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6-7 2.385.253	3.288.807	3.801.027
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12 3.492.040	103.211	275.764
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12 243.438	324.867	367.847
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları)/kayıpları ile ilgili düzeltmeler	9 (224.098.071)	(75.995.137)	-
Dava ve/veya ceza karşılıkları/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13 (34.343)	49.957	-
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer (iptali)/ farkı ile ilgili düzeltmeler	21 (52.818.329)	(1.978.793)	(126.106)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22 (20.919.174)	(13.158.792)	(14.875.891)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22 55.117.174	12.950.948	27.897.310
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	17.839.087	8.295.977	14.153.499
Vergi (geliri)/ gideri ile ilgili düzeltmeler	16 (94.614.798)	14.468.592	(143.297)
Parasal kayıp/ (kazanç) ile ilgili düzeltmeler	15.832.800	62.426.761	15.222.906
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	325.133.521	196.607.470	(83.359.096)
Ticari alacaklar	(99.841.383)	(98.800.548)	(11.479.553)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklar	24.927.283	111.207.416	1.353.341
Stoklar	(791.523.017)	(5.618.922)	(123.866.996)
Peşin ödenmiş giderler	154.676.666	(142.347.294)	4.814.013
Ticari borçlar	99.152.453	18.268.124	1.482.544
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8.614.490	(200.501.256)	(43.708.175)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	4.305.946	798.385	(698.306)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlar	(34.194.166)	(125.958.568)	(31.179.923)
Ertelenmiş gelirler	996.984.887	647.671.729	135.353.267
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklar	(64.883.033)	(9.472.409)	(16.735.210)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülükler	26.913.395	1.360.813	1.305.902
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(11.831.250)	(738.750)	859.260
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12 (1.181.512)	(754.731)	(83.892)
Vergi iadeleri/ (ödemeleri)	(10.649.738)	15.981	943.152
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(167.989.528)	(28.399.528)	(1.285.554)
Fon alışından kaynaklanan nakit çıkışları	(90.329.962)	(32.067.747)	-
Fon satışından kaynaklanan nakit girişleri	46.193.045	21.960.347	126.106
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(478.652)	-	(1.411.660)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9 (53.190.574)	(18.291.304)	-
Hisse alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(70.183.385)	(824)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	222.259.256	(23.885.327)	(1.858.284)
Sermaye artışı nedeniyle nakit girişleri	115.875.000	126.252.960	-
Kredilerden elde edilen nakit	5 191.816.992	1.759.861	22.095.467
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5 (34.828.942)	(47.030.457)	(40.779.339)
Finansal kiralama ile ilişkin ödemeler	5 (3.671.725)	(1.289.338)	(2.569.242)
Alınan faiz	5 20.919.174	13.158.792	14.875.891
Ödenen faiz	5 (12.028.457)	(13.436.600)	(28.338.647)
İlişkili taraflara diğer alacak/borçlardaki değişim, net	46.498.914	(62.555.983)	(14.214.025)
İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlardaki değişim, net	(2.419.481)	(10.240.878)	34.573.493
Müşterek faaliyet (kar)/zarar payı dağıtımı	(99.902.219)	(30.503.684)	12.498.118
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/ kazanç	(87.095.000)	(140.480.887)	(89.836.485)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	(60.748.741)	125.300.498	(105.546.282)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3 208.203.350	82.902.852	188.449.134
F. Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3 147.454.609	208.203.350	82.902.852

İlişte sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ("Egeyapı Avrupa" veya "Şirket") 12 Şubat 2015 tarihinde Kısıklı'da 100.000 TL sermaye ile Hasan İnanç Kabadayı'nın Yönetim Kurulu Başkanlığı'nda kurulmuştur.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ana faaliyet konusu; konut, işyeri ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak, gayrimenkul konusunda yatırımda bulunmak ve gayrimenkul konusunda çeşitli projeler geliştirmektir.

Şirket'in müşterek faaliyetleri ve müşterek faaliyetlerdeki paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetler	Etkin ortaklık oranı (%)		
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	50	50	-
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	50	50	-
Egeyapı Avrupa – Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	52	-	-

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 13 Nisan 2022 tarihinde Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 10 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Pirimehmetpaşa Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Ege Yapı A.Ş., Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketlerinin ortaklığı ile 27 Ekim 2015 tarihinde kurulmuştur. 3 Ocak 2019 tarihinde MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile birleşmesi sonucunda ortaklık yarı yarıya pay oranı ile iki ortaklı hale gelmiştir. 8 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parselde gerçekleştirilecek Cer İstanbul projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla Ege Yapı Ltd. Şti. (yeni unvanıyla Ege Yapı A.Ş.) (%30) Mymetropol Yapı İnşaat Ticaret Ltd. Şti. (%24) Sena Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. (%23) ve Buktör Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (%23) Ege Yapı A.Ş. (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) şirketlerinin ortaklığı ile 30 Mayıs 2013 tarihinde kurulmuştur. 24 Mayıs 2017 tarihinde gerçekleşen pay devirleri ile Ege Yapı A.Ş.'nin hissesi %53 olurken, kalan %47 hisse Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye geçmiştir. Ege Yapı A.Ş., %52 oranındaki hissesini 10 Mart 2023 tarihinde Egeyapı Avrupa'ya devretmiştir. İlgili işlem, Ortak Kontrolde Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın sermayesi arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. Cer İstanbul projesi, adi ortaklık tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştirilmektedir. Sözleşmeye göre adi ortaklığın gelirden aldığı pay %64,99'dur.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyon ve faaliyet konusu (devamı)

Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, kayıtlı adresi aşağıdaki gibidir:

Burhaniye Kanuni Sultan Süleyman Sokağı, Mabeyin Konakları, B Blok, No: 4, Üsküdar, İstanbul.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 80'dir (31 Aralık 2022: 63, 31 Aralık 2021: 60).

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	80	120.000.000	80	60.000.000	99,65	8.570.000
Hasan İnanç Kabadayı	20	30.000.000	20	15.000.000	0,35	30.000
Ödenmiş sermaye	100	150.000.000	100	75.000.000	100	8.600.000

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi nominal değeri 1 Türk lirası olan 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 75.000.000 adet hisse, 31 Aralık 2021: 8.600.00 adet hisse).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar

Uygulanan finansal raporlama standartları

Şirket ve Şirket'in adi ortaklıkları yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") 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 esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile taşınan yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Fonksiyonel ve raporlama sunum para birimi

Şirket'in geçerli ve ikamet ettiği ülkenin para birimi Türk lirasıdır ("TL"). Şirket, finansal raporlarındaki ölçüm kalemleri ile fonksiyonel para birimini Türk lirası olarak kullanmaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Şirket'in, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde 45.805.945 TL net zararı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 109.122.888 TL net kar, 31 Aralık 2021: 22.326.080 TL net kar). Şirket'in 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinin sırasıyla 140.807.274 TL, 497.812.130 TL ve 68.011.670 TL üzerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in ana hissedarı olarak Ege Yapı A.Ş., Şirket'i mali ve ticari olarak desteklemektedir. 13 Ocak 2023 tarihli Genel Kurul kararına istinaden Şirket'in sermayesi 75.000.000 TL tutarında nakden artırılmış ve 150.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Dolayısıyla, finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. İşletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlama, Şirket'in olağan iş süreci içerisinde varlıklarını gerçekleştireceği ve yükümlülüklerini yerine getireceğini varsaymaktadır.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliliğinden elde edilmiştir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 28 Şubat 2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Böyle bir niyeti olmamakla birlikte, Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Müşterek faaliyetler

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

Şirket, müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulan varlıklardaki payı da dahil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan borçlardaki payı da dahil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan giderlerdeki payı da dahil olmak üzere giderlerini.

Bilanço tarihleri itibarıyla, Şirket'in müşterek faaliyetleri ve müşterek faaliyetlerdeki paylarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Müşterek faaliyetler			
Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı	50	50	-
Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı	50	50	-
Egeyapı Avrupa - Yedikule – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı	52	-	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler (devamı)

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Pirimehmetpaşa Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi amacıyla Ege Yapı A.Ş., Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ve MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketlerinin ortaklığı ile 27 Ekim 2015 tarihinde kurulmuştur. 3 Ocak 2019 tarihinde MDA Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş. ile birleşmesi sonucunda ortaklık yarı yarıya pay oranı ile iki ortaklı hale gelmiştir. 8 Ağustos 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. İlgili işlem, Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın sermayesi arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ve Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Kamu Gözetimi Kurumu'nun 21 Temmuz 2013 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerinin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, "Hakların Birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda; Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı'nın alımıyla birlikte 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 finansal durum tabloları ve 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa - Aslantürkler Adi Ortaklığı, İstanbul ili, Şile ilçesi, Yeniköy Mahallesi'nde yer alan taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümler inşa etme işi için 13 Nisan 2022 tarihinde Ege Yapı A.Ş. ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti. şirketlerinin ortaklığı ile kurulmuştur. 20 Nisan 2022 tarihli "Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesi" ile Ege Yapı A.Ş. payını Şirket'e devretmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortaklar; Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım Anonim Şirketi ve Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'dir. Pay oranları sırasıyla %50 ve %50'dir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Müşterek faaliyetler (devamı)

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı

Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey mahallesi, 2384 ada 7 parselde gerçekleştirilecek Cer İstanbul projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla Ege Yapı Ltd. Şti. (yeni unvanıyla Ege Yapı A.Ş.) (%30) Mymetropol Yapı İnşaat Ticaret Ltd. Şti. (%24) Sena Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş. (%23) ve Buktor Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. (%23) Ege Yapı A.Ş. (%53) ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (%47) şirketlerinin ortaklığı ile 30 Mayıs 2013 tarihinde kurulmuştur. 24 Mayıs 2017 tarihinde gerçekleşen pay devirleri ile Ege Yapı A.Ş.'nin hissesi %53 olurken, kalan %47 hisse Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye geçmiştir. Ege Yapı A.Ş., %52 oranındaki hissesini 10 Mart 2023 tarihinde Egeyapı Avrupa'ya devretmiştir. İlgili işlem, Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmesi olarak değerlendirilmiş ve ödenen tutar ile Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın sermayesi arasındaki fark özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. Cer İstanbul projesi, adi ortaklık tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle gerçekleştirilmektedir. Sözleşmeye göre adi ortaklığın gelirden aldığı pay %64,99'dur.

Kamu Gözetimi Kurumu'nun 21 Temmuz 2013 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke uyarınca, ortak kontrole tabi birleşmelerinin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Ortak kontrol altında gerçekleşen işlemler, "Hakların Birleştirilmesi" metoduna göre finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda; Egeyapı Avrupa – Yedikule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın alımıyla birlikte 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 finansal durum tabloları 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminlerinin Tanımı</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>

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

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları</i>
TFRS 17	<i>Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kiralama İşlemlerinde Kira Yükümlülükleri</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmaz. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri, bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 (Değişiklikler)	<i>Konvertibl olmama</i>
------------------------	--------------------------

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dahil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri 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.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- 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.
- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zarar tablolarında muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri – faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan her bir özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilir.

Bir finansal varlık aşağıdaki durumlarda ticari amaçla elde tutulduğu varsayılır:

- yakın bir tarihte satılma amacıyla edinilmişse; veya
- ilk defa finansal tablolara alınma sırasında Şirket'in birlikte yönettiği belirli finansal araçlardan oluşan portföyün bir parçasıysa ve son zamanlarda Şirket'in kısa dönemde kar etme konusunda eğilimi bulunduğu yönünde kanıt bulunmaktaysa; veya
- türev araçsa (finansal teminat sözleşmesi veya tanımlanmış ve etkin korunma aracı olan türev araçlar hariç).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları (devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar başlangıçta gerçeğe uygun değeri üzerine işlem maliyetleri eklenerek ölçülür. Daha sonra gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilip yeniden değerlendirilme fonunda birikirler. Özkaynak yatırımlarının elden çıkarılması durumunda, birikmiş olan toplam kazanç veya kayıp birikmiş karlara aktarılır.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket, önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket, diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket, yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket, finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki spot döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelirleri veya giderleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar; inşası devam eden ve inşası tamamlanmış daire ve işyerlerinden oluşmaktadır ve net gerçekleştirilebilir değer ya da finansal durum tablosu tarihindeki maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, satış fiyatından stokları hazır hale getirebilmek için yapılan pazarlama ve satış giderleri düşüldükten sonraki değerdir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Stokların satın alma maliyetleri; satın alma fiyatı, ithalat vergileri ve diğer vergiler (işletme tarafından daha sonra vergi idaresinden iade alınabilecekler hariç) ile mamul, malzeme ve hizmetlerin edinimiyle doğrudan ilişkilendirilebilen taşıma, yükleme-boşaltma ve diğer maliyetleri içerir. Ticari iskontolar, indirimler ve diğer benzer kalemler satın alma maliyetleri belirlenirken indirim konusu yapılır.

Maliyetler, sadece stokların mevcut konumuna ve durumuna getirilmesi için katlanıldığı ölçüde stok maliyetine dahil edilir. Dönemde gerçekleşen ve stokların satışa hazır hale gelmesi ile direkt olarak ilişkili olmayan finansman giderleri ve genel yönetim giderleri gerçekleştirildiği dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde satmak amacıyla üzerinde yapılar inşa edilen veya edilmesi öngörülen arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Stoklar, inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Avanslar

Projelerde inşa edilen yapılarla ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, yapıların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

İlişkili taraflar

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir.

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir.

Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Projelerden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde proje geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise alıcılardan avans olarak ödemeler elde edildiğinde arsa sahipleri payına düşen kısmı arsa sahiplerine devredilmekte ve arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır. Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde ve bir gayrimenkule dair elde edilen gelir hasılat olarak muhasebeleştirildiğinde, bu gayrimenkule dair hasılatın arsa sahipleri payına düşen kısım da satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar ve zararlar yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) altında oluştukları dönemde kar ve zarar tablosuna dahil edilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Varlıkların taşıdıkları değer üzerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, varlıklarda değer düşüklüğü olup olmadığına bakılır. Böyle bir belirti varsa ve varlıkların taşıdıkları değer, tahmini gerçekleşecek tutarı aştığı durumlarda, varlık ya da nakit yaratan birimler gerçekleştirilebilir değerine getirilir.

Gerçekleşebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullarımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Kullarımdaki net defter değeri tutarının belirlenmesi için, tahmin edilen gelecek dönem nakit akımları, paranın zaman değerini ve ilgili varlığın risk yapısını ölçen vergi öncesi indirim oranı kullanılarak iskonto edilmektedir. Bağımsız nakit akımı yaratmayan bir varlığın kullarımdaki net defter değeri varlığın dahil olduğu nakit akımı sağlayan grup için belirlenir. Değer düşüklüğü karşılık giderleri kar veya zarar tablosunda kayda alınmaktadır.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine veya üretim miktarlarına göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların itfasında kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

Demirbaşlar

Faydalı ömür

3 - 15

Bir maddi duran varlığın taşıdığı değer, geri kazanılabilir değer, maddi duran varlığın kullarımdaki değeri veya varlığın satışı için katlanılacak giderler düşüldükten sonraki net satış fiyatından yüksek olanıdır. Raporlama tarihi itibarıyla varlıkların faydalı ömürleri gözden geçirilmekte, gerektiğinde düzeltilmektedir.

Maddi duran varlık alımlarına ilişkin verilen avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene veya yapılmakta olan yatırımlar hesabına alınana kadar duran varlıklar altındaki peşin ödenmiş giderler hesaplarında takip edilmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine ve üretim miktarlarına göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklarda itfa oranları aşağıda sunulmuştur:

Haklar	Faydalı ömür 3 - 15
--------	-------------------------------

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralamalar

a) Şirket - kiracı olarak

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralamalar (devamı)

a) Şirket - kiracı olarak (devamı)

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilir.

b) Şirket - kiralayarak

Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralamasında, kiralanılan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Şirket, mevcut sosyal mevzuata uygun olarak, Şirket ile bir yıllık hizmet süresini tamamlayan ve emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle istihdamı sona eren her çalışan için birikmiş tazminat ödemekle yükümlüdür.

Türk yasaları ve sendika anlaşmaları uyarınca, emeklilik veya istemeyerek Şirket'ten ayrılan çalışanlara toplu ödeme yapılmaktadır. Bu tür ödemelerin, 19 No'lu "Türkiye Muhasebe Standardı (revize) Çalışanlara Sağlanan Faydalar" ("TMS 19") uyarınca tanımlanmış emeklilik fayda planının bir parçası olduğu düşünülmektedir.

İlişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğünü TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan "Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları"yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır. 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kullanılan temel varsayımlar şunlardır:

	<u>31 Aralık 2023</u>	<u>31 Aralık 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Faiz oranı %	25,05	22,00	21,50
Enflasyon oranı %	22,72	18,00	16,90

TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), 1 Ocak 2013 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Revize standart uyarınca, çalışan haklarına ilişkin aktüeryal kazanç/ kayıplar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynak çıkışının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı, yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akımlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

Koşullu varlıklar ve borçlar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü raporlama dönemi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her raporlama dönemi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi merci tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (maddi ve maddi olmayan yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kar veya zararı etkileyen herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, raporlama tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen raporlama tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar ise önemlilik derecesine göre notlarda açıklanmaktadır.

Bölgümlere göre raporlama

Şirket, tek bir alanda faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında, Şirket yönetiminin, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak sürekli olarak değerlendirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve bilinir hale geldiği dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlarından farklılık gösterebilir.

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir.
- c) Şirket, beklenen kredi zararı karşılıklarını ölçerken gelecekteki farklı ekonomik koşullar ve bu koşulların birbirlerini nasıl etkileyeceği konusundaki varsayımlara dayanan makul ve desteklenebilir ileriye dönük bilgiler kullanır. Temerrüt halinde kayıp, temerrüde düşen zararın tahminidir. Teminat ve kredi geliştirmelerinden kaynaklanan nakit akımlarını dikkate alarak borç verenin tahsil etmeyi beklediği alacaklarıyla sözleşmelerdeki nakit akışları arasındaki farka dayanmaktadır. Temerrüt olasılığı beklenen kredi zararlarının ölçülmesinde önemli bir girdidir. Temerrüt olasılığı, belirli bir zaman diliminde temerrüt olasılığının tahminidir; hesaplanması geçmiş verileri, varsayımları ve gelecekteki koşulların beklentilerini içerir.
- d) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Değerleme tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam)
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	Pazar yaklaşımı	29 Aralık 2023	81.182
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	Pazar yaklaşımı	29 Aralık 2023	90.202
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	Pazar yaklaşımı	29 Aralık 2023	830
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	Pazar yaklaşımı	29 Aralık 2023	140
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	Pazar yaklaşımı	29 Aralık 2023	379
İzmir Urla Yağcılar arsası	Pazar yaklaşımı	29 Aralık 2023	10.725

- e) Şirket, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapmaktadır:

- Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

- Şirket, işin normal akışı içinde satılmak için elde tutulan, üzerinde satılmak üzere yapılar inşa edilmekte olan veya yakın bir gelecekte üzerinde satılmak üzere yapılar inşa edilmesi planlanan gayrimenkullerini "stok" olarak sınıflandırır.

- f) Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 14).

2.8 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	-	-	22.347
Bankalar:			
- Vadesiz mevduat			
- TL	96.184.598	5.637.016	5.834.449
- USD	10.483.602	1.066.660	394.661
- Avro	12.353.066	-	546.468
- Vadeli mevduat			
- TL	28.430.283	201.490.435	76.095.803
- USD	-	-	-
- Avro	-	1.511	-
Diğer hazır değerler (*)	3.060	7.728	9.124
Toplam	147.454.609	208.203.350	82.902.852

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer hazır değerler, Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın altın hesabından oluşmaktadır (31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer hazır değerler, Şirket'in ve Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı'nın altın hesabından oluşmaktadır).

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Vade	Faiz Oranı (%)	31 Aralık 2023
TL	Ocak 2024	%9	27.387.032
TL	Ocak 2024	%40	1.043.251
Toplam			28.430.283
	Vade	Faiz Oranı (%)	31 Aralık 2022
TL	Ocak 2023	%15	100.346.757
TL	Ocak 2023	%16	8.238.650
TL	Ocak 2023	%14	7.909.104
TL	Ocak 2023	%9,50	14.830.826
TL	Ocak 2023	%9	40.153.676
TL	Ocak 2023	%28	30.011.422
Toplam			201.490.435
	Vade	Faiz Oranı (%)	31 Aralık 2021
TL	Ocak 2022	%9,50	56.774.545
TL	Ocak 2022	%9,00	19.321.258
Toplam			76.095.803

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Finansal yatırımlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kira sertifikası katılım fonu (*)	86.598.401	16.154.815	-
Toplam	86.598.401	16.154.815	-

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlar, 30,6558 TL birim fiyatlı 2.824.862 adet kısa vadeli kira sertifikası katılım fonundan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 3,5546 TL birim fiyatlı 4.544.807 adet kısa vadeli kira sertifikası katılım fonu).

5. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri:			
Kısa vadeli banka kredileri	-	1.082.249	10.601.653
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	172.894.195	35.062.938	70.230.836
Uzun vadeli banka kredileri	8.764.051	40.635.032	112.786.527
Finansal kiralamalar:			
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	2.450.756	419.365	1.683.472
Uzun vadeli finansal kiralamalar	5.828.323	10.175.856	-
Toplam	189.937.325	87.375.440	195.302.488

Şirket'in banka kredilerinin vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
0 - 3 ay	42.289.438	19.300.781	41.219.245
3 - 12 ay	130.604.757	16.844.406	39.613.244
1 - 2 yıl	8.764.051	28.506.848	53.116.302
2 - 3 yıl	-	12.128.184	41.860.681
3 - 4 yıl	-	-	17.809.544
4 - 5 yıl	-	-	-
Toplam	181.658.246	76.780.219	193.619.016

Şirket'in finansal kiralamalarının vade analizi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
0 - 3 ay	656.672	-	798.001
3 - 12 ay	1.794.084	419.365	885.471
1 - 5 yıl	5.828.323	10.175.856	-
Toplam	8.279.079	10.595.221	1.683.472

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde banka kredilerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Açılış	76.780.219	193.619.016	289.507.428
Girişler	187.933.000	-	18.421.445
Ödenen anapara	(34.828.942)	(47.030.457)	(40.779.339)
Ödenen faiz	(12.028.457)	(13.436.600)	(28.338.647)
Faiz gideri	52.170.628	12.856.654	27.648.204
Parasal kazanç/ kayıp	(88.368.202)	(69.228.394)	(72.840.075)
Kapanış	181.658.246	76.780.219	193.619.016

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde finansal kiralama hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Açılış	10.595.221	1.683.472	784.649
Girişler	3.883.992	12.355.082	3.674.022
Ödenen anapara	(1.692.985)	(1.189.384)	(2.439.625)
Ödenen faiz	(1.978.740)	(99.954)	(129.617)
Faiz gideri	2.946.546	94.294	249.106
Parasal kazanç/ kayıp	(5.474.955)	(2.248.289)	(455.063)
Kapanış	8.279.079	10.595.221	1.683.472

6. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	169.751.185	193.752.264	1.924
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	158.058.293	32.605.924	138.921.175
Alacak senetleri	21.928.014	4.454.373	2.603.862
Kısa vadeli ticari alacaklar, brüt	349.737.492	230.812.561	141.526.961
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	(1.145.416)	(952.790)	(1.924)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(3.755.061)	(3.802.758)	(3.584.658)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	344.837.015	226.057.013	137.940.379

(*) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar büyük ölçüde CER İstanbul projesi kapsamında teslimi yapılan ancak tahsilatı henüz yapılmamış konut satışları alacaklarından oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

a) Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde beklenen kredi zararı ve şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
1 Ocak	4.755.548	3.586.582	693.335
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	2.515.565	5.258.023	3.891.745
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 20)	-	(2.258.583)	(127.958)
Parasal kazanç/kayıp	(2.370.636)	(1.830.474)	(870.540)
Dönem sonu	4.900.477	4.755.548	3.586.582

b) Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7.145.491	26.229.039	16.714.091
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	7.145.491	26.229.039	16.714.091

c) Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	34.362	-	221.228
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.546.531	57.428.732	33.742.478
Borç senetleri	-	-	5.196.902
Toplam	11.580.893	57.428.732	39.160.608

d) Uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	145.000.292	-	-
Toplam	145.000.292	-	-

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara ticari borçların 125.000.292 TL tutarındaki kısmı, Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler İnşaat Turizm Enerji Tekstil ve Gıda İthalat Ticaret Ltd. Şti.'nin ortağı Muhittin Aslantürk'ten alınan arsanın alış bedeline, 20.000.000 TL tutarındaki kısmı ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan Urla Yağcılar arsasının alış bedeline ilişkindir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23) (*)	493.210	46.578.959	7.825.252
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	16.025.620	1.126.100	391.189
Kısa vadeli diğer alacaklar, brüt	16.518.830	47.705.059	8.216.441
İlişkili taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-) (Not 23)	-	(266.683)	(27.433)
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar, beklenen kredi zararı (-)	(57.501)	-	(3.013)
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	16.461.329	47.438.376	8.185.995

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde beklenen kredi zararı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Açılış	266.683	30.446	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	71.808	310.979	37.240
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 20)	(202.120)	(21.612)	-
Parasal kazanç/ kayıp	(78.870)	(53.130)	(6.794)
Kapanış	57.501	266.683	30.446

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar (*)	89.147.781	92.743.346	105.640.680
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 23)	4.033.664	-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (**)	10.480.690	6.646.389	7.329.941
Toplam	103.662.135	99.389.735	112.970.621

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar, ağırlıklı olarak Egeyapı Avrupa - Dağbaşı Adi Ortaklığı tarafından kat karşılığı yöntemiyle geliştirilecek olan Hasköy projesi kapsamında arsa sahibi Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye verilen 3.000.000 Amerikan doları (88.314.600 TL) (31 Aralık 2022: 92.429.250 TL, 31 Aralık 2021: 105.379.376 TL) tutarında nakit teminattan oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'den diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

c) Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23)	17.299.040	11.057.293	60.012.806
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	38.579.499	14.310.406	2.944.164
Alınan depozito ve teminatlar	2.461.890	4.815.441	10.329.596
Toplam	58.340.429	30.183.140	73.286.566

d) Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	123.522.860	125.318.675	135.557.967
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 23)	-	623.666	625.252
Toplam	123.522.860	125.942.341	136.183.219

(*) 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş.'den finansman amacıyla alınan borçlardan oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Stoklar

a) Kısa vadeli stoklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tamamlanan projeler:			
- Cer İstanbul Projesi (*)	-	31.655.852	143.934.479
- Çamlıyaka Konakları (**)	24.154.481	32.663.900	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:			
- Cer İstanbul Projesi (*)	90.013.069	91.816.419	166.875.272
- Çamlıyaka Konakları (**)	-	-	222.895.230
Toplam	114.167.550	156.136.171	533.704.981

(*) Cer İstanbul Projesi, Egeyapı Avrupa - Yedikule - Ege Yapı A.Ş. Adi Ortaklığı tarafından İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir.

(**) Çamlıyaka Projesi İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi'nde yer alan arsa üzerinde kısmen kat karşılığı kısmen hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiştir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla stokta kalan 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

b) Uzun vadeli stoklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Arsalar: (*)			
- Şile Projesi (**)	144.079.264	-	-
- Urla Yağcılar (***)	83.990.747	58.713.697	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden projeler:			
- Modernyaka (****)	575.435.643	241.881.352	-
- Urla Kekliktepe (*****)	355.292.291	24.711.258	-
Toplam	1.158.797.945	325.306.307	-

(*) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış projelerin arsaları bulunmaktadır.

(**) İstanbul ili, Şile İlçesi'nde sahip olunan arsalardan oluşmaktadır. Egeyapı Avrupa – Aslantürkler Adi Ortaklığı tarafından Aslantürkler Grubu'ndan 7 Eylül 2023 tarihinde 288.158.528 TL (Ege Avrupa payı 144.079.264 TL) bedelle satın alınmıştır.

(***) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde sahip olunan arsaların yanı sıra kat karşılığı sözleşmesi yapılan üçüncü kişilere ait arsaların üzerinde proje geliştirilmektedir.

(****) Modernyaka Projesi İstanbul İli, Avcılar İlçesi'nde konumlu arsa üzerinde kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmektedir.

(*****)) Urla Kekliktepe Projesi İzmir İli, Urla İlçesi, Kekliktepe Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıkları

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Maliyet:				
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	92.272.880	-	(17.990.721)	74.282.159
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	36.085.288	-	(3.820.936)	32.264.352
Çanakkale Ayvacı Paşaköy arsası (*)	23.809.698	-	6.190.302	30.000.000
Çanakkale Ezine Yaylacık arsaları (**)	-	11.681.578	(1.431.578)	10.250.000
Çanakkale Ayvacı Ahmetçe arsası (***)	-	18.472.796	4.187.204	22.660.000
Urla Yağcılar arsası (****)	-	23.036.200	236.963.800	260.000.000
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	152.167.866	53.190.574	224.098.071	429.456.511

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Stoklardan transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Maliyet:					
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8	-	-	41.613.956	50.658.924	92.272.880
Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9	-	-	16.267.469	19.817.819	36.085.288
Çanakkale Ayvacı Paşaköy arsası (*)	-	18.291.304	-	5.518.394	23.809.698
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	-	18.291.304	57.881.425	75.995.137	152.167.866

- (*) Çanakkale İli, Ayvacı İlçesi, Paşaköy Köyü'nde 36.118 m² büyüklüğünde 274 ada 17 numaralı parselde yer alan ve tapudaki niteliği tarla olan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (**) Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Yaylacık Köyü'nde 44.900 m² büyüklüğünde tarla vasıflı 538 parsel ile 28.100 m² büyüklüğünde koru vasıflı 539 parsel yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (***) Çanakkale İli, Ayvacı İlçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde yer alan toplam 59.776 m² büyüklüğündeki 333 ada 20 parsel, 21 parsel ve 24 numaralı parselde yer alan ve tapudaki nitelikleri tarla olan taşınmazlar yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.
- (****) İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde 24.242 m² büyüklüğünde 1 adet arazi vasıflı parselde yer alan taşınmaz yatırım amaçlı olarak portföye dahil edilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2023 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerlemeyi gerçekleştiren şirket, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlendirme "pazar yaklaşımı" yöntemine göre gerçekleştirilmiştir.

İlgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden "Çamlıyaka Konakları F Blok No: 8" ve "Çamlıyaka Konakları F Blok No: 9"dan kira geliri elde edilmektedir ve 31 Aralık 2023 itibarıyla elde edilen kira geliri 2.289.017 TL'dir (31 Aralık 2022: 542.674 TL).

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıkları (devamı)

b) Kullanım hakkı varlıkları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	10.595.221	-	10.595.221
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	-	(2.077.152)	(2.077.152)
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	10.595.221	(2.077.152)	8.518.069

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanım hakkı varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Açılış	Girişler	Kapanış
Maliyet:			
Ofisler	-	10.595.221	10.595.221
Birikmiş amortismanlar:			
Ofisler	-	-	-
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kapanış bakiyesi	-	10.595.221	10.595.221

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	15.171.881	7.380.730	29.996.665
Personel ve iş avansları	1.684.691	319.106	107.589
Gelecek aylara ait giderler	740.979	24.795	89.874
Toplam	17.597.551	7.724.631	30.194.128

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	301.805	78.391	34.600
Verilen avanslar (*)	-	164.773.000	-
Toplam	301.805	164.851.391	34.600

(*) Uzun vadeli verilen avanslar "Aryom İnşaat San. ve Tic. A.Ş."ye Urla Kekliktepe projesi kapsamında verilen avans bakiyesinden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

c) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (*)	295.746.338	38.477.830	413.595.312
Toplam	295.746.338	38.477.830	413.595.312

(*) Alınan sipariş avansları, başlıca Cer İstanbul projesi kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

d) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (*)	1.762.505.590	1.022.789.211	-
Toplam	1.762.505.590	1.022.789.211	-

(*) Alınan sipariş avansları, başlıca Modernyaka ve Urla Kekliktepe projeleri kapsamında satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin ve villaların satışına ilişkin olarak müşterilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş yapı bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş teminat senetleri 425.176.019 TL'dir (31 Aralık 2022: 204.357.750 TL, 31 Aralık 2021: 26.595.009).

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler

a) Kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler (*)	-	-	172.079.394
Toplam	-	-	172.079.394

(*) Gelecek aylara ait gelirler satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satış tutarlarından oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler (devamı)

b) Uzun vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşteri sözleşmelerinden uzun vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	8.614.490	-	28.421.862
Toplam	8.614.490	-	28.421.862

(*) Gelecek yıllara ait gelirler satışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş daire, ofis ve iş yerlerinin satış tutarlarından oluşmaktadır.

12. Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	2.330.038	449.244	321.280
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3.125.025	699.873	29.452
Toplam	5.455.063	1.149.117	350.732

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli karşılıklar:			
<i>Kullanılmamış izin yükümlülüğü</i>	3.028.609	382.829	483.480
Uzun vadeli karşılıklar:			
<i>Kıdem tazminatı yükümlülüğü</i>	2.275.214	709.458	869.669
Toplam	5.303.823	1.092.287	1.353.149

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

b) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde kullanılmamış izin yükümlülüklerinin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
1 Ocak			
Hak edilen/ (ödenen), net	382.829	483.480	351.124
Parasal kazanç/ kayıp	3.492.040	103.211	275.764
	(846.260)	(203.862)	(143.408)
Dönem sonu	3.028.609	382.829	483.480

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan, iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı tavanı her hizmet yılı için aylık 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 25.328 TL ve 31 Aralık 2021: 22.424 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yükümlülüklerin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Faiz oranı %	25,05	22	21,5
Enflasyon oranı %	22,72	18	16,9

İskonto oranı emeklilik taahhütlerinin vadeleri ile uyumlu dönemler için ve taahhüt edilen yükümlülüklerin ödenmesinde kullanılacak para birimi cinsinden tahmin edilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihli hesaplama için sabit iskonto oranı kullanılmıştır. Uzun vadeli enflasyon tahminleri için de iskonto oranı tahminleri ile uyumlu bir yaklaşım benimsenmiş sabit enflasyon oranı kullanılmıştır.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde kıdem tazminatı karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
1 Ocak			
Hizmet maliyeti	709.458	869.669	623.754
Faiz maliyeti (Not 22)	109.850	190.172	247.305
Ödenen kıdem tazminatı (-)	133.588	134.695	120.542
Aktüeryal kayıp	(1.181.512)	(754.731)	(83.892)
Parasal kazanç/ kayıp	3.241.717	639.813	219.130
	(737.887)	(370.160)	(257.170)
Dönem sonu	2.275.214	709.458	869.669

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'in taraf olduğu dava sayısı ve toplam dava tutarı, 31 Aralık 2023 itibarıyla sırasıyla 6 adet ve 226.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 2 adet ve 111.222 TL, 31 Aralık 2021: 2 adet ve 112.329 TL). 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla davaların sırasıyla 40.000 TL, 111.222 TL ve 112.329 TL tutarındaki kısmı iş davalarından oluşmaktadır ve tamamı için karşılık ayrılmıştır. Şirket yönetimi tarafından, iş davaları dışındaki davalar için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin söz konusu olmaması beklentisiyle 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılık ayrılmamıştır.

a) Koşullu varlık ve yükümlülükler

a.1) Teminat / rehin / ipotekler / kefalet ("TRİK")

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat / rehin / ipotek / kefaletlerinin ("TRİK") detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler ^(*) - Türk lirası	16.676.461	28.714.103	14.362.425
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'ler ^(**)	-	-	960.885.600
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler ^(****)	-	-	433.075.200
D. Diğer verilen TRİK'ler	-	329.546.000	3.437.534.400
i. Ana Ortak lehine vermiş olduğu TRİK'ler ^(***)	-	329.546.000	1.204.490.400
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'ler ^(****)	-	-	2.233.044.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-	-

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2023 itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2022: %221, 31 Aralık 2021: %(6.248)).

TRİK tablosunda, müşterek faaliyetlerin yürütüldüğü adi ortaklıklara ait TRİK'lerin Şirket hissesine düşen kısmı dikkate alınmıştır.

^(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilgili tutarın 16.676.461 TL'lik kısmı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla tutarın tamamı teminat mektuplarından oluşmakta olup sırasıyla 27.478.305 TL ve 8.948.985 TL tutarında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye verilen ve sırasıyla 1.235.798 TL ve 5.413.440 TL tutarında Nuh Beton A.Ş.'ye hazır beton temini için verilen teminatlardan oluşmaktadır).

^(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Ege Yapı A.Ş.-Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı lehine verilen 960.885.600 TL tutarında "Genel Kredi Sözleşmeleri" kapsamında kefalet bulunmaktadır.

^(***) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Ege Yapı A.Ş. lehine verilen sırasıyla 329.546.000 TL ve 1.204.490.400 TL tutarında "Genel Kredi Sözleşmeleri" kapsamında kefalet bulunmaktadır.

^(****) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnş. Taah. Yat. A.Ş. lehine verilen 500.743.200 TL, Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taah. Yat. A.Ş. lehine verilen 433.075.200 TL, Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. lehine verilen 433.075.200 TL, Hasan İnanç Kabadayı lehine verilen 433.075.200 TL ve Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. lehine verilen 433.075.200 TL tutarında "Genel Kredi Sözleşmeleri" kapsamında kefalet bulunmaktadır.

^(*****) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla MEM Teknoloji ve Tıbbi Cihazlar A.Ş. lehine verilen 433.075.200 TL tutarında "Genel Kredi Sözleşmeleri" kapsamında kefalet bulunmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

a) Koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

a.2) Alınan teminat / rehin / ipotekler / kefalet ("TRİK")

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminatlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminat mektupları:			
- Türk lirası	2.964.000	224.915	4.137.565
Alınan teminat senetleri:			
- Türk lirası	425.176.019	204.476.208	26.595.009

b) Kısa vadeli diğer karşılıklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	40.000	111.222	112.329
Toplam	40.000	111.222	112.329

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde dava karşılıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
1 Ocak	111.222	112.329	152.858
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 20)	(34.343)	49.957	-
Parasal kazanç/ kayıp	(36.879)	(51.064)	(40.529)
Dönem sonu	40.000	111.222	112.329

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	1.920.497	7.222.015	55.962.142
Diğer dönen varlıklar	1.222.217	822.342	2.173.832
Toplam	3.142.714	8.044.357	58.135.974

b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV (*)	129.348.702	59.564.026	-
Toplam	129.348.702	59.564.026	-

(*) Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır.

c) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	30.362.069	3.428.291	2.084.808
Ödenecek diğer yükümlülükler	1.407	21.790	4.460
Toplam	30.363.476	3.450.081	2.089.268

15. Sermaye

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermayesinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL	Hisse (%)	TL
Ege Yapı A.Ş.	80,00	120.000.000	80,00	60.000.000	99,65	8.570.000
Hasan İnanç Kabadayı	20,00	30.000.000	20,00	15.000.000	0,35	30.000
Ödenmiş sermaye	100	150.000.000	100	75.000.000	100	8.600.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		134.693.118		93.818.118		33.965.289
Toplam sermaye		284.693.118		168.818.118		42.565.289

(*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin TMS 29 kapsamında düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkları içermektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi nominal değeri 1 Türk lirası olan 150.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 75.000.000 adet hisse, 31 Aralık 2021: 8.600.00 adet hisse).

Şirket'in sermayesinin 13 Ocak 2023 tarihli Genel Kurul kararı ile 75.000.000 TL'den 150.000.000 TL'ye çıkartılmasına ve artırılan sermayenin tamamının nakit olarak ödenmesine karar verilmiştir. Anılan sermaye artırımını 17 Ocak 2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş ve 17 Ocak 2023 tarih ve 1619 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir. (2022 ve 2021 yılları vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için sırasıyla %23 ve %25 olarak uygulanmıştır.) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın otuzuncu günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan, "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile, kurumlar vergisi oranı %20'den %25'e çıkartılmış olup yeni oran 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannameler için geçerlidir.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibari ile ödenecek kurumlar vergisinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek kurumlar vergisi:			
Kurumlar vergisi karşılığı	16.002.794	4.804.110	-
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(6.450.658)	(605.030)	(621.011)
Ödenecek vergiler/ (cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar)	9.552.136	4.199.080	(621.011)

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25 Aralık 2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 27 Aralık 2023 tarih ve E-50035491-431.02.0092372105 sayılı izinlerine istinaden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek unvanını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. Unvan değişikliğine dair esas sözleşme değişikliği 17 Ocak 2024 tarihinde tescil edilerek 22 Ocak 2024 tarih ve 11005 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 5-1-d-4'e göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15-3'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Şirket, 17 Ocak 2024 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olup, bu tarihten itibaren yukarıda özetlenen istisnalara tabi duruma gelmiştir. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olacağından, Şirket 17 Ocak 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamayacaktır. Bu nedenle, ilgili istisnaların Şirket'in bilanço sonrası finansal tablolarına etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda taşınan 125.009.627 TL (Not 16) ertelenmiş vergi tutarınca olması beklenmektedir. Bilanço sonrası dönemde, ertelenmiş vergi varlığının hesaplanmaması sonucu Şirket'in kar veya zarar tablosuna 125.009.627 TL ertelenmiş vergi gideri etkisi beklenmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25'dir (31 Aralık 2022: %23, 31 Aralık 2021: %25).

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ yükümlülüğü	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ yükümlülüğü	Toplam geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/ yükümlülüğü
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi varlıkları/ (yükümlülükleri):						
Ticari ve diğer alacaklar	(10.723.428)	2.680.857	(6.500.640)	1.300.128	25.895.760	(5.179.152)
Stoklar	(148.543.044)	37.135.761	(92.332.475)	18.466.495	41.995.015	(8.399.003)
Peşin ödenmiş giderler	(12.263.152)	3.065.788	(8.186.725)	1.637.345	(28.742.485)	5.748.497
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	320.178.012	(80.044.503)	104.092.260	(20.818.452)	-	-
Kullanım hakkı varlıkları	8.518.068	(2.129.517)	10.595.220	(2.119.044)	-	-
Finansal borçlar	5.195.104	(1.298.776)	(5.381.985)	1.076.397	13.968.210	(2.793.642)
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	(2.275.212)	568.803	(709.455)	141.891	(869.670)	173.934
Ertelenmiş gelirler	(642.263.976)	160.565.994	(73.653.935)	14.730.787	(89.840.865)	17.968.173
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	(1.758.832)	439.708	-	-	(52.396.505)	10.479.301
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	(3.028.608)	757.152	(382.830)	76.566	(483.480)	96.696
Diğer	(13.073.440)	3.268.360	4.552.535	(910.507)	(25.116.605)	5.023.321
Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü), net		125.009.627		13.581.606		23.118.125

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde vergi karşılığı mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Vergi karşılığı mutabakatı:			
Vergi öncesi (zarar)/ kar	(140.420.743)	123.591.480	22.182.783
Yerel vergi oranı	%25	%23	%25
Vergi etkisi:	35.105.186	(28.426.040)	(5.545.696)
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve istisnalar	(4.011.453)	490.768	(172.036)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan kar/ zarar	-	21.416.922	6.753.501
Kurumlar vergisi oranı ile ertelenmiş vergiye konu olan oranların düzeltme etkisi	3.395.402	(2.336.801)	205.751
Parasal kazanç/kayıp	60.125.663	(5.613.441)	(1.098.223)
Kar veya zarar tablosundaki vergi geliri/ (gideri)	94.614.798	(14.468.592)	143.297

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde ertelenmiş vergi varlık/ (yükümlülük) hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
1 Ocak	13.581.606	23.118.125	22.931.002
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	110.617.592	(9.664.482)	143.297
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	810.429	127.963	43.826
Dönem sonu	125.009.627	13.581.606	23.118.125

17. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in hasılatının ve satışların maliyetinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Daire ofis ve iş yeri satış gelirleri	225.197.102	829.958.142	402.205.662
Hasılat	225.197.102	829.958.142	402.205.662
Daire, ofis ve iş yeri satış maliyetleri (-)	(140.365.974)	(615.601.629)	(334.542.911)
Brüt kar	84.831.128	214.356.513	67.662.751

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	53.065.081	87.621.353	3.071.116
Satış komisyonu giderleri	28.271.802	10.747.406	14.363.809
Vergi, resim ve harç giderleri	1.863.985	2.274.510	69.004
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.861.835	285.546	490.570
Personel giderleri	853.930	241.433	864.369
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	703.244	23.116	436.236
Seyahat ve konaklama giderleri	368.581	153.201	-
Örnek daire malzeme giderleri	5.454	575.618	276.272
Diğer	5.561.466	3.361.793	714.151
Toplam	92.555.378	105.283.976	20.285.527

19. Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Personel giderleri	49.927.775	6.681.461	2.696.302
Vergi, resim ve harç giderleri	14.153.971	1.426.484	45.148
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	12.600.184	1.608.016	830.735
Bağış ve yardımlar	9.123.861	2.318.266	549.482
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	6.881.187	949.100	7.852
Yönetim danışmanlığı giderleri (Not 23)	-	1.438.553	8.498.998
Ofis kira giderleri (Not 23)	160.045	136.549	209.142
Diğer	3.797.572	561.782	548.373
Toplam	96.644.595	15.120.211	13.386.032

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelirleri (*)	43.755.498	64.768.511	46.301.055
Hizmet ve malzeme satış gelirleri	8.084.446	426.737	3.343.695
Kira gelirleri	2.289.017	542.674	-
Reeskont gelirleri	1.120.486	1.156.387	-
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6, 7, 13)	236.463	2.280.195	127.958
Diğer	4.178.205	2.406.573	160.004
Toplam	59.664.115	71.581.077	49.932.712

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde alacak ve borçtan kaynaklanan kur farkı gelirlerinin 42.092.887 TL (31 Aralık 2022: 64.318.287 TL ve 31 Aralık 2021: 45.773.342 TL) tutarındaki kısmı Hasköy Yün İplik Fabrikası A.Ş.'ye Amerikan doları bazında verilen nakit teminatın değerlemesinden oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı giderleri (*)	60.596.721	73.227.011	60.660.537
Tamamlanmış proje maliyetleri (**)	25.943.154	6.889.365	-
Karşılık giderleri (Not 6, 7, 13)	2.587.373	5.618.959	3.928.985
Hizmet ve malzeme giderleri	1.160.681	103.045	884.878
Reeskont giderleri	1.378.085	-	3.710.596
Diğer	321.814	110.435	368.074
Toplam	91.987.828	85.948.815	69.553.070

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde kur farkı giderlerinin 59.931.974 TL (31 Aralık 2022: 72.614.264 TL ve 31 Aralık 2021: 59.926.841 TL) tutarındaki kısmı "Dağbaşı Proje Yatırım ve Ticaret A.Ş."den alınan diğer borçların değerlemesinden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemde tamamlanmış proje maliyetleri Çamlıyaka Konakları'nın önceki dönemlerde teslim edilmiş kısımları için cari dönemde yapılan giderlerden oluşmaktadır.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (Not 9)	247.341.306	75.995.137	-
Menkul kıymet satış karları ^(*)	52.818.329	1.978.793	126.106
Sabit kıymet satış karları	-	341.669	-
Toplam	300.159.635	78.315.599	126.106

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde fon satış gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışları (Not 9)	23.243.235	-	-
Sabit kıymet satış zararları	1.174	-	-
Bağlı ortaklıklardan zararlar ^(*)	-	-	101.437
Toplam	23.244.409	-	101.437

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemlerde bağlı ortaklıklardan zararlar, Şirket'in Ukrayna'da yer alan "NBK Antares LLC" adlı bağlı ortaklığı ile ilgilidir. Bağlı ortaklığın kapanış işlemleri 2022 yılında tamamlanmıştır.

22. Finansman gelirleri ve giderleri

a) Finansman gelirleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Adat faiz gelirleri	24.786.103	7.992.269	2.219.729
Vadeli mevduat faiz gelirleri	20.919.174	13.158.792	14.875.891
Kur farkı gelirleri	9.178.045	280.864	904.907
Toplam	54.883.322	21.431.925	18.000.527

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. Finansman gelirleri ve giderleri (devamı)

b) Finansman giderleri

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlerde Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Finansal borçlanma faiz ve komisyon giderleri	55.117.174	12.950.948	27.897.310
Adat faiz giderleri	13.097.267	8.902.855	3.812.487
Müşteriler adına ödenen finansman giderleri	8.668.700	-	-
Kur farkı giderleri	730.789	14.821	255.658
Kıdem tazminatı faiz giderleri (Not 12)	133.588	134.695	120.542
Diğer	1.492.033	170.017	412.840
Toplam	79.239.551	22.173.336	32.498.837

23. İlişkili taraflar

i) İlişkili taraf bakiyeleri

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1) ^(*)	169.730.702	193.752.264	-
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı (2)	20.483	-	-
Ege Yapı ve Casper Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (2)	-	-	1.924
Toplam	169.751.185	193.752.264	1.924
Beklenen kredi zararı (-)	(1.145.416)	(952.790)	(1.924)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar, net	168.605.769	192.799.474	-

^(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili ticari alacaklar çoğunlukla, 14 Eylül 2022 tarihi itibarıyla "Ege Yapı A.Ş."den devralınan "Modernyaka" projesine ilişkin tutarlardan oluşmaktadır.

b) İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	34.362	-	221.228
Toplam	34.362	-	221.228

(1) Şirket'in ana ortağı

(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

i) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

c) İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	493.210	-	3.898.492
Ege Kabadayı	-	68.111	-
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	-	10.756	-
Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (2)	-	46.498.914	3.924.825
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	-	1.178	1.935
Toplam	493.210	46.578.959	7.825.252
Beklenen kredi zararı (-)	-	(266.683)	(27.433)
İlişkili taraflardan diğer alacaklar, net	493.210	46.312.276	7.797.819

d) İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	4.033.664	-	-
Toplam	4.033.664	-	-

e) İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	17.145.713	10.979.232	39.970.319
Hasan İnanç Kabadayı	101.376	-	-
Ege Yapı A.Ş.- Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	24.989	41.175	-
Egeyapı Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	22.386	36.886	60.593
Ege Yapı A.Ş.-Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı (2)	-	-	19.981.894
Egeyapı Anadolu Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. (2)	2.420	-	-
Ege Kabadayı	2.156	-	-
Toplam	17.299.040	11.057.293	60.012.806

(1) Şirket'in ana ortağı

(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

i) İlişkili taraf bakiyeleri (devamı)

e) İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ege Yapı A.Ş. (1)	-	623.666	625.252
Toplam	-	623.666	625.252

(1) Şirket'in ana ortağı

(2) Şirket'in ana ortağı tarafından kontrol edilen şirket

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Adat faiz gelirleri	Diğer gelirler	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Müteahhitlik giderleri	Adat faiz giderleri	Danışmanlık giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	2.149.100	192.911	21.787.222	471.803.382	1.961.167	379.637	160.045	564.160
Kapasite Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.245
Ege Yapı-Mona Global İş Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	25.481
Toplam	2.149.100	192.911	21.787.222	471.803.382	1.961.167	379.637	160.045	590.886

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Daire, ofis ve iş yeri satış gelirleri	Adat faiz gelirleri	Malzeme satış gelirleri	Diğer gelirler	Adat faiz giderleri	Yönetim danışmanlığı giderleri	Pazarlama ve satış danışmanlığı giderleri	Müteahhitlik giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	-	2.429.127	327.709	226.138	985.846	1.438.553	82.472.602	267.776.060	136.549	677.994
Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	5.392.535	-	-	-	-	-	-	-	-
Ege Kabadayı	14.088.386	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	14.088.386	7.821.662	327.709	226.138	985.846	1.438.553	82.472.602	267.776.060	136.549	677.994

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. İlişkili taraflar (devamı)

ii) İlişkili taraf işlemleri (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren dönemde Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıdaki gibidir:

	Daire, ofis ve iş yeri satışları	Adat faiz gelirleri	Diğer gelirler	Adat faiz giderleri	Mal ve hizmet alımları	Yönetim danışmanlığı giderleri	Diğer danışmanlık giderleri	Ofis kira giderleri	Diğer giderler
Ege Yapı A.Ş.	26.858.791	1.509.958	12.532	387.154	660.750	8.498.998	7.499.856	209.142	97.255
Ege Yapı Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	-	58.131	-	-	-	-
Dikili Pissa İnşaat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	402.137	-	-	-	-	-	-	-
Ege Yapı A.Ş.-Kapasite Tesis Yön. Hiz. A.Ş. Adi Ort.	-	-	32.210	-	-	-	-	-	-
Toplam	26.858.791	1.912.095	44.742	387.154	718.881	8.498.998	7.499.856	209.142	97.255

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlar ve kısa vadeli finansal yatırımlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir.

a) Sermaye risk yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

Şirket sermaye yapısının takibi kapsamında net finansal borç/yatırılan sermaye oranını kullanmaktadır. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin (bloke mevduat hariç) toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle; yatırılan sermaye ise net finansal borç tutarına özkaynak tutarının eklenmesiyle hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net finansal borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlar	189.937.325	87.375.440	195.302.488
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(147.454.609)	(208.203.350)	(82.902.852)
Net finansal borç/ (nakit)	42.482.716	(120.827.910)	112.399.636
Özkaynaklar	46.890.525	149.338.362	(55.020.997)
Yatırılan sermaye	89.373.241	28.510.452	57.378.639
Net finansal borç/(nakit) / yatırılan sermaye oranı	0,48	(4,24)	1,96

b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği ana riskler kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi ve yönetim kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

b.1) Kredi risk yönetimi

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. 31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Cari dönem (31 Aralık 2023)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	168.605.769	183.376.737	4.526.874	115.596.590	147.451.549
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	168.605.769	183.376.737	4.526.874	115.596.590	147.451.549
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	1.145.416	3.755.061	-	57.501	-
Değer düşüklüğü (-)	(1.145.416)	(3.755.061)	-	(57.501)	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.1) Kredi risk yönetimi (devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	
Önceki dönem (31 Aralık 2022)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	192.799.474	59.486.578	46.312.276	100.515.835	208.195.622
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	192.799.474	59.486.578	46.312.276	100.515.835	208.195.622
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	952.790	3.802.758	266.683	-	-
Değer düşüklüğü (-)	(952.790)	(3.802.758)	(266.683)	-	-
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Önceki dönem (31 Aralık 2021)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	154.654.470	7.797.819	113.358.797	82.871.381
Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	154.654.470	7.797.819	113.358.797	82.871.381
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	1.924	3.584.658	27.433	3.013	-
Değer düşüklüğü (-)	(1.924)	(3.584.658)	(27.433)	(3.013)	-
Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.2) Likidite riski yönetimi

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir.

Aşağıdaki tablolar, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler 31 Aralık 2023	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)			
		3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	
Banka kredileri	181.658.246	195.626.558	44.240.907	141.977.235	9.408.416
Finansal kiralamalar	8.279.079	11.891.574	946.384	2.839.153	8.106.037
Ticari borçlar	156.581.185	156.581.185	11.580.893	-	145.000.292
Diğer borçlar	181.863.289	181.863.289	-	58.340.429	123.522.860
Toplam yükümlülük	528.381.799	545.962.606	56.768.184	203.156.817	286.037.605

Sözleşme uyarınca vadeler 31 Aralık 2022	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)			
		3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	
Banka kredileri	76.780.219	86.863.395	19.699.047	18.191.716	48.972.632
Finansal kiralamalar	10.595.221	16.609.110	-	2.372.730	14.236.380
Ticari borçlar	57.428.732	57.428.732	57.428.732	-	-
Diğer borçlar	156.125.481	156.125.481	-	30.183.140	125.942.341
Toplam yükümlülük	300.929.653	317.026.718	77.127.779	50.747.586	189.151.353

Sözleşme uyarınca vadeler 31 Aralık 2021	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)			
		3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	
Banka kredileri	193.619.016	227.561.596	42.092.157	42.779.290	142.690.149
Finansal kiralamalar	1.683.472	1.828.946	837.830	991.116	-
Ticari borçlar	39.160.608	39.160.608	39.160.608	-	-
Diğer borçlar	209.469.785	209.469.785	-	73.286.566	136.183.219
Toplam yükümlülük	443.932.881	478.020.935	82.090.595	117.056.972	278.873.368

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa risk yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu	Cari Dönem		
	31 Aralık 2023		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	22.836.668	356.122	379.232
2. Dönen varlıklar (1)	22.836.668	356.122	379.232
3. Diğer alacaklar	92.379.496	3.018.200	108.342
4. Duran varlıklar (3)	92.379.496	3.018.200	108.342
5. Toplam varlıklar (2+4)	115.216.164	3.374.322	487.574
6. Ticari borçlar	(395.981)	844	(12.919)
7. Diğer borçlar	(127.740.003)	(4.339.260)	-
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(128.135.984)	(4.338.416)	(12.919)
9. Toplam yükümlülükler (8)	(128.135.984)	(4.338.416)	(12.919)
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(12.919.820)	(964.094)	474.655

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2022		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	1.068.220	57.048	76
2. Dönen varlıklar (1)	1.068.220	57.048	76
3. Diğer alacaklar	92.429.204	4.943.188	-
4. Duran varlıklar (3)	92.429.204	4.943.188	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	93.497.424	5.000.236	76
6. Ticari borçlar	(385.458)	26	(19.360)
7. Diğer borçlar	(125.614.478)	(6.704.159)	(12.947)
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(125.999.936)	(6.704.133)	(32.307)
9. Toplam yükümlülükler (8)	(125.999.936)	(6.704.133)	(32.307)
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(32.502.512)	(1.703.897)	(32.231)

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa risk yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Döviz pozisyonu tablosu	Önceki Dönem		
	31 Aralık 2021		
	TL karşılığı	USD	EUR
1. Parasal finansal varlıklar	941.126	72.379	124
2. Dönen varlıklar (1)	941.126	72.379	124
3. Diğer alacaklar	105.379.302	8.120.154	-
4. Duran varlıklar (3)	105.379.302	8.120.154	-
5. Toplam varlıklar (2+4)	106.320.428	8.192.533	124
6. Ticari borçlar	(5.680.695)	(61.153)	(332.855)
7. Diğer borçlar	(105.566.112)	(8.130.402)	(3.665)
8. Kısa vadeli yükümlülükler (6+7)	(111.246.807)	(8.191.555)	(336.520)
9. Toplam yükümlülükler (8)	(111.246.807)	(8.191.555)	(336.520)
10. Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu (9+5)	(4.926.379)	978	(336.396)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur artışının etkilerini gösterir.

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Cari dönem	31 Aralık 2023	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net varlık/ (yükümlülüğü)	(2.838.117)	2.838.117
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(2.838.117)	2.838.117
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4 - Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	1.546.135	(1.546.135)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	1.546.135	(1.546.135)
Toplam (3+6)	(1.291.982)	1.291.982

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b) Finansal risk faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa risk yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2022	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net varlık/ (yükümlülüğü)	(3.185.997)	3.185.997
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	(3.185.997)	3.185.997
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	(64.254)	64.254
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(64.254)	64.254
Toplam (3+6)	(3.250.251)	3.250.251

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu		
Önceki dönem	31 Aralık 2021	
	Kar/ (zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD doları kurunun %10 değişmesi halinde:		
1 - ABD doları net varlık/ (yükümlülüğü)	1.269	(1.269)
2 - ABD doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD doları net etki (1+2)	1.269	(1.269)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde:		
4- Avro net varlık/ (yükümlülüğü)	(493.907)	493.907
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(493.907)	493.907
Toplam (3+6)	(492.638)	492.638

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli kredi bulunmamaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli kredilerin kayıtlı değeri 1.082.249 TL olup, gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yakındır (31 Aralık 2021: 10.601.653 TL).

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	429.456.511	-
31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	152.167.866	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Emsal m ² değeri	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No:8	81.182	%10	7.428.216	(7.428.216)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	90.202	%10	3.226.435	(3.226.435)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	831	%10	3.000.000	(3.000.000)
Çanakkale Ezine Yaylacık arsası	140	%10	1.025.000	(1.025.000)
Çanakkale Ayvacık Ahmetçe arsası	19.641	%10	2.266.000	(2.266.000)
Urla Yağcılar arsası	11.586	%10	26.000.000	(26.000.000)

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Emsal m ² değeri	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Çamlıyaka Konakları F Blok No:8	58.032	%10	9.227.288	(9.227.288)
Çamlıyaka Konakları F Blok No:9	61.226	%10	3.608.529	(3.608.529)
Çanakkale Ayvacık Paşaköy arsası	400	%10	2.380.970	(2.380.970)

26. Pay başına kazanç

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem (zararı)/ karı	(45.805.945)	109.122.888	22.326.080
Dönem içinde mevcut payların ortalama adedi	146.715.328	42.254.795	8.600.000
Pay başına kazanç/ (kayıp) (TL)	(0,3122)	2,5825	2,5961

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25 Aralık 2023 tarih ve E-12233903-340.02-47278 sayılı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 27 Aralık 2023 tarih ve E-50035491-431.02.0092372105 sayılı izinlerine istinaden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek unvanını Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiştir. Unvan değişikliğine dair esas sözleşme değişikliği 17 Ocak 2024 tarihinde tescil edilerek 22 Ocak 2024 tarih ve 11005 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Madde 5-1-d-4'e göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15-3'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Şirket, 17 Ocak 2024 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olup, bu tarihten itibaren yukarıda özetlenen istisnalara tabi duruma gelmiştir. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olacağından, Şirket 17 Ocak 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamayacaktır. Bu nedenle, ilgili istisnaların Şirket'in bilanço sonrası finansal tablolarına etkisi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunda taşınan 125.009.627 TL (Not 16) ertelenmiş vergi tutarınca olması beklenmektedir. Bilanço sonrası dönemde, ertelenmiş vergi varlığının hesaplanmaması sonucu Şirket'in kar veya zarar tablosuna 125.009.627 TL ertelenmiş vergi gideri etkisi beklenmektedir.

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	137.868.412	218.721.149	77.068.403
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.717.593.887	633.188.052	533.472.918
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	4.526.874	46.312.276	7.797.819
	Diğer varlıklar		833.890.743	623.711.316	388.574.790
D	Toplam varlıklar/(Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	2.693.879.916	1.521.932.793	1.006.913.930
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	181.658.246	76.780.219	193.619.016
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	8.279.079	10.595.221	1.683.472
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	17.299.040	11.680.959	60.638.058
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	46.890.525	149.338.362	(55.020.997)
	Diğer kaynaklar		2.439.753.026	1.273.538.032	805.994.381
D	Toplam kaynaklar/(Pasif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	2.693.879.916	1.521.932.793	1.006.913.930
Finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	51.266.951	202.558.606	77.036.932
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	16.676.461	28.714.103	14.362.425
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	-	-	-

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.

31 Aralık 2023, 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ilişkin notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	0%	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%64	%42	%53	Asgari %51
3	birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%5	%14	%8	Azami %49
4	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	%0	Azami %49
5	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	%0	Azami %20
6	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 28	%0	%0	%0	Azami %10
7	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 31	%478	%86	%(491)	Azami %500
8	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%13	%8	Azami %10
9	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 Md. 22 / (I)	%0	%0	%0	Azami %10
	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı					