



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EYG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

EYG GYO Solo Mali Tabloları 30.09.2024



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5		63.294.622	31.720.315
Finansal Yatırımlar	6		26.540.126	65.969.165
Ticari Alacaklar			48.601.962	75.569.075
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8		48.601.962	75.569.075
Diğer Alacaklar			15.432.653	73.856.396
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4		13.787.805	16.924.301
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9		1.644.848	56.932.095
Stoklar	10		1.557.999.921	1.596.412.747
Peşin Ödenmiş Giderler			28.715.144	26.728.488
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11		28.715.144	26.728.488
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24		77.912	26.804
Diğer Dönen Varlıklar	17		50.808.349	61.061.172
ARA TOPLAM			1.791.470.689	1.931.344.162
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.791.470.689	1.931.344.162
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	6		119.521.817	119.521.817
Ticari Alacaklar			10.586.434	33.267.092
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8		10.586.434	33.267.092
Diğer Alacaklar			45.097	394.029
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9		45.097	394.029
Stoklar	10		322.277.521	317.872.061
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		197.310.900	197.310.900
Maddi Duran Varlıklar	13		15.054.285	15.172.196
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14		304.458	382.282
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			665.100.512	683.920.377
TOPLAM VARLIKLAR			2.456.571.201	2.615.264.539
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7		450.519.034	598.602.330
Ticari Borçlar			3.295.254	86.439.235
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4		984.395	29.399.223
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		2.310.859	57.040.012
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		3.583.605	3.270.021
Diğer Borçlar			26.808.894	3.298.406
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4		23.852.830	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		2.956.064	3.298.406
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			25.836.398	152.421.998
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11		25.836.398	152.421.998
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.394.205	3.405.773
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		2.226.005	3.177.256
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		168.200	228.517
ARA TOPLAM			512.437.390	847.437.763
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			512.437.390	847.437.763
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7		365.761.348	180.969.492
Uzun Vadeli Karşılıklar			1.410.474	1.523.936
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15		1.410.474	1.523.936
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24		490.691	551.393
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			367.662.513	183.044.821
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			880.099.903	1.030.482.584
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			1.576.471.298	1.584.781.955

Ödenmiş Sermaye	18	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	298.801.419	298.801.419
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	318.977.571	318.977.571
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-839.345	-629.960
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-839.345	-629.960
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-839.345	-629.960
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	10.791.254	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	733.082.342	460.942.485
Net Dönem Karı veya Zararı		15.658.057	306.690.440
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.576.471.298	1.584.781.955
TOPLAM KAYNAKLAR		2.456.571.201	2.615.264.539

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	193.974.569	991.308.091	43.585.563	488.445.193
Satışların Maliyeti	19	-182.116.741	-823.200.297	-63.056.822	-546.371.685
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		11.857.828	168.107.794	-19.471.259	-57.926.492
BRÜT KAR (ZARAR)		11.857.828	168.107.794	-19.471.259	-57.926.492
Genel Yönetim Giderleri	20	-45.212.946	-35.090.080	-15.622.012	-9.946.535
Pazarlama Giderleri	20	-10.655.147	-14.745.584	-5.256.654	-10.576.503
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.449.422	13.835.252	309.741	6.009.301
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-6.109.413	-33.032.428	-218.359	-2.598.483
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-48.670.256	99.074.954	-40.258.543	-75.038.712
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	2.060.348	51.705.449	2.439	12.733.921
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-46.609.908	150.780.403	-40.256.104	-62.304.791
Finansman Gelirleri	23	10.609.999	34.026.601	3.376.242	7.133.229
Finansman Giderleri	23	-229.195.566	-28.906.537	-76.195.063	-23.693.493
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		280.792.830	225.486.064	127.940.742	470.866.685
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		15.597.355	381.386.531	14.865.817	392.001.630
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		60.702	9.548.850	-101.347	-2.921.143
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	60.702	9.548.850	-101.347	-2.921.143
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		15.658.057	390.935.381	14.764.470	389.080.487
DÖNEM KARI (ZARARI)		15.658.057	390.935.381	14.764.470	389.080.487
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		15.658.057	390.935.381	14.764.470	389.080.487
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-209.385	1.219.518	-431.860	68.940
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-209.385	1.219.518	-431.860	68.940
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-209.385	1.219.518	-431.860	68.940
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.448.672	392.154.899	14.332.610	389.149.427
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		15.448.672	392.154.899	14.332.610	389.149.427

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		18.443.085	-430.771.553
Dönem Karı (Zararı)		15.658.057	390.935.381
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-172.506.432	-66.342.682
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13-14	2.590.965	596.614
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-177.019.771	511.888
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	0	641.937
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	-176.959.454	0
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-60.317	-130.049
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.274.097	484.866
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	-1.274.097	484.866
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.247.579	-124.437
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	118.342	239.058
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	8	2.881.436	-104.189
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	8	247.801	-259.306
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24	-51.108	-10.540
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-67.801.073
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		0	-67.801.073
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		175.352.162	-755.782.237
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	39.429.038	-42.019.708
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		49.399.970	95.570.376
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	0	40.314.641
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	49.399.970	55.255.735
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		58.772.675	2.258.421
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	3.136.496	1.538.276
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	55.636.179	720.145
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	210.966.820	191.252.467
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	-1.986.656	378.116.241
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-86.025.417	-254.799.819
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	-28.414.828	36.540.177
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-57.610.589	-291.339.996
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	16	313.584	568.948
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		23.510.488	-378.848
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	23.852.830	-110.748
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	-342.342	-268.100
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	-126.585.600	-1.074.382.254
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.557.260	-51.968.061
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	17	7.557.260	-51.968.061
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		18.503.787	-431.189.538
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	24	-60.702	417.985
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-81.169	-1.889.195
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	-81.169	-1.889.195
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		13.212.391	57.631.746
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	37.784.183	58.819.993
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-812.463	-1.188.247
Ödenen Temettüler		-23.759.329	0

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		31.574.307	-375.029.002
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		31.574.307	-375.029.002
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	31.720.315	456.360.153
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		63.294.622	81.331.151

Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2023	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler	18	82.500.000	246.601.514	488.677.476	-800.527					204.879.012	256.063.477	1.277.920.952		1.277.920.952
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler										256.063.477	-256.063.477			0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					1.219.518						390.935.381	392.154.899		392.154.899
	Dönem Kan (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Yabancı Para Alın Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Baklıyeler	18	82.500.000	246.601.514	488.677.476	418.991					460.942.489	390.935.381	1.670.075.851		1.670.075.851	
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler	18	200.000.000	298.801.419	318.977.571	-629.960					460.942.485	306.690.440	1.584.781.955		1.584.781.955
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler									10.791.254	295.899.186	-306.690.440			0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-209.385						15.658.057	15.448.672		15.448.672
	Dönem Kan (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları										-23.759.329		-23.759.329		-23.759.329
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler	18	200.000.000	298.801.419	318.977.571	-839.345				10.791.254	733.082.342	15.658.057	1.576.471.298		1.576.471.298