



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

EYG GYO Konsolide Mali Tabloları 30.09.2024



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5		63.514.659	32.510.294
Finansal Yatırımlar	6		26.570.286	65.979.011
Ticari Alacaklar			49.628.942	77.125.473
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4		236.232	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8		49.392.710	77.125.473
Diğer Alacaklar			1.705.799	56.932.095
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9		1.705.799	56.932.095
Stoklar	10		1.612.403.495	1.650.816.321
Peşin Ödenmiş Giderler			28.738.754	26.728.488
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11		28.738.754	26.728.488
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24		78.180	26.838
Diğer Dönen Varlıklar	17		50.924.676	61.865.513
ARA TOPLAM			1.833.564.791	1.971.984.033
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.833.564.791	1.971.984.033
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			10.586.434	33.384.467
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8		10.586.434	33.384.467
Diğer Alacaklar			45.764	394.935
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9		45.764	394.935
Stoklar	10		322.277.521	317.872.061
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		464.066.402	462.466.531
Maddi Duran Varlıklar	13		44.703.643	44.561.829
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14		304.458	382.282
Peşin Ödenmiş Giderler	11		0	42.033
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			841.984.222	859.104.138
TOPLAM VARLIKLAR			2.675.549.013	2.831.088.171
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7		453.342.554	604.996.391
Ticari Borçlar			4.056.554	86.507.752
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4		984.395	29.399.223
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		3.072.159	57.108.529
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		3.583.605	3.270.021
Diğer Borçlar			27.130.133	3.598.982
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4		23.852.830	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		3.277.303	3.598.982
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			25.872.828	153.259.613
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11		25.872.828	153.259.613
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.226.005	3.177.256
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		2.226.005	3.177.256
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15		168.200	228.517
ARA TOPLAM			516.379.879	855.038.532
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			516.379.879	855.038.532
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7		365.761.348	182.892.371
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		24.209.617	23.401.315
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			391.381.439	207.817.622
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			907.761.318	1.062.856.154
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			1.767.787.695	1.768.232.017
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)		16.338.465	16.547.850
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		16.338.465	16.547.850
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	18	-839.345	-629.960
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	17.177.810	17.177.810
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	10.791.254	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	899.354.593	604.444.300
Net Dönem Karı veya Zararı		23.524.393	329.460.877
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.767.787.695	1.768.232.017
TOPLAM KAYNAKLAR		2.675.549.013	2.831.088.171

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	198.423.799	1.002.270.845	45.034.219	489.352.489
Satışların Maliyeti	19	-182.126.137	-825.620.820	-63.060.164	-547.009.861
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		16.297.662	176.650.025	-18.025.945	-57.657.372
BRÜT KAR (ZARAR)		16.297.662	176.650.025	-18.025.945	-57.657.372
Genel Yönetim Giderleri	20	-45.623.388	-35.517.077	-15.725.391	-9.829.138
Pazarlama Giderleri	20	-10.655.147	-14.745.584	-5.256.654	-10.576.503
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.550.996	14.452.461	411.315	6.010.541
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-7.188.412	-35.913.626	-568.194	-3.062.516
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-45.618.289	104.926.199	-39.164.869	-75.114.988
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	2.065.417	51.706.625	5.641	12.735.097
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-43.552.872	156.632.824	-39.159.228	-62.379.891
Finansman Gelirleri	23	10.623.970	34.263.177	3.378.961	7.164.279
Finansman Giderleri	23	-229.838.635	-30.697.841	-76.281.633	-24.162.828
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		287.100.232	252.533.700	129.627.429	482.485.399
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		24.332.695	412.731.860	17.565.529	403.106.959
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-808.302	-12.018.325	-3.616.164	-12.328.287
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	-808.302	-12.018.325	-3.616.164	-12.328.287
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		23.524.393	400.713.535	13.949.365	390.778.672
DÖNEM KARI (ZARARI)		23.524.393	400.713.535	13.949.365	390.778.672
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		23.524.393	400.713.535	13.949.365	390.778.672
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	318.863	68.940
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-209.385	1.219.518	318.863	68.940
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-209.385	1.219.518	318.863	68.940
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		23.315.008	401.933.053	14.268.228	390.847.612
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		23.315.008	401.933.053	14.268.228	390.847.612

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		25.240.193	-417.670.949
Dönem Karı (Zararı)		23.524.393	400.713.535
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-170.617.174	-61.674.400
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13-14	2.605.000	1.008.463
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-176.098.346	0
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	861.108	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	-176.959.454	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.334.414	354.817
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	-1.274.097	484.866
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-60.317	-130.049
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.402.284	1.044.360
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	118.342	239.058
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	21	2.881.436	324.651
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	21	402.506	480.651
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-67.801.071
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	0	-67.801.071
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24	808.302	3.719.031
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		172.384.316	-756.699.540
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	39.408.725	-42.016.472
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		49.030.950	97.121.311
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	-236.232	40.414.724
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	49.267.182	56.706.587
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		55.575.467	720.641
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	9	55.575.467	720.641
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	210.966.818	191.183.735
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	-1.968.233	378.116.241
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-85.332.634	-255.193.931
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	-28.414.828	36.540.177
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-56.917.806	-291.734.108
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	16	313.584	568.948
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		23.531.151	-670.161
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	23.852.830	-634.904
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	9	-321.679	-35.257
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	-127.386.785	-1.074.360.763
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8.245.273	-52.169.089
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	17	8.245.273	-52.220.172
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	17	0	51.083
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		25.291.535	-417.660.405
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	24	-51.342	-10.544
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.954.799	-2.335.996
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	-354.928	-2.335.996
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-1.599.871	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		7.718.971	45.936.298
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	32.290.764	47.124.545
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-812.463	-1.188.247
Ödenen Temettüler		-23.759.330	0

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		31.004.365	-374.070.647
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		31.004.365	-374.070.647
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	32.510.294	457.161.488
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		63.514.659	83.090.841

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları																
	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 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler	18	200.000.000	298.801.419	318.977.571	17.177.810	-839.345				10.791.254	899.354.593	23.524.393	1.767.787.695		1.767.787.695	