



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	14.871.931	56.794.008
Finansal Yatırımlar	7	57.022.167	0
Ticari Alacaklar	10	14.027.861	8.996.961
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	6.936	5.120
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	14.020.925	8.991.841
Diğer Alacaklar	11	236.548	236.548
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	236.548	236.548
Stoklar	13	86.053	153.683
Peşin Ödenmiş Giderler	26	5.067.736	346.787
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.051.422	951.567
ARA TOPLAM		92.363.718	67.479.554
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		92.363.718	67.479.554
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	940.789.203	940.885.000
Maddi Duran Varlıklar	18	1.449.275	1.530.834
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	349.328	400.825
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		36.077	47.055
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	36.077	47.055
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		942.623.883	942.863.714
TOPLAM VARLIKLAR		1.034.987.601	1.010.343.268
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	132.499.776	92.198.566
Ticari Borçlar	10	7.378.899	3.752.541
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	122.720	251.494
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	7.256.179	3.501.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	371.716	212.806
Diğer Borçlar	11	4.996.802	779.458
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	4.996.115	778.771
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	457.641	407.209
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	457.641	407.209
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	215.999	25.541
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.319.526	1.387.768
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.319.526	1.387.768
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		147.240.359	98.763.889
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		147.240.359	98.763.889
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.060.859.689	1.001.168.686
Diğer Borçlar	11	1.699.166	1.608.526

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.699.166	1.608.526
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	295.420	323.170
Uzun Vadeli Karşılıklar		938.829	682.046
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	938.829	682.046
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	7.063.117	16.270.403
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.070.856.221	1.020.052.831
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.218.096.580	1.118.816.720
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	-183.107.239	-108.472.190
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		45.301.980	45.301.980
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		104.038	104.038
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-265.347	-128.900
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-265.347	-128.900
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-220.817.085	-39.666.451
Net Dönem Karı veya Zararı		-74.498.602	-181.150.634
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	-1.740	-1.262
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		-183.108.979	-108.473.452
TOPLAM KAYNAKLAR		1.034.987.601	1.010.343.268

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	28.594.829	13.178.411
Satışların Maliyeti	28	-15.355.298	-7.107.972
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		13.239.531	6.070.439
BRÜT KAR (ZARAR)		13.239.531	6.070.439
Genel Yönetim Giderleri	29	-2.120.464	-1.371.043
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.353.065	122.572
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-448.261	-667.780
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		12.023.871	4.154.188
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	8.975	373
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		12.032.846	4.154.561
Finansman Gelirleri	33	6.012.838	204.983
Finansman Giderleri	33	-101.501.939	-55.281.500
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-83.456.255	-50.921.956
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	8.957.175	5.343.085
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-215.999	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		9.173.174	5.343.085
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-74.499.080	-45.578.871
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-74.499.080	-45.578.871
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-478	-275
Ana Ortaklık Payları		-74.498.602	-45.578.596
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-0,01146000	-0,00701000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-74.499.080	-45.578.871
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-136.447	-89.235
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-170.559	-111.544
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		34.112	22.309
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	34.112	22.309
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-136.447	-89.235
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-74.635.527	-45.668.106
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-478	-275
Ana Ortaklık Payları		-74.635.049	-45.667.831

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-44.826.095	2.739.964
Dönem Karı (Zararı)			-74.499.080	-45.578.871
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-74.499.080	-45.578.871
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			87.516.454	50.430.489
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19		166.724	112.104
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-1.000.809	268.778
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10		-1.000.809	269.151
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			0	-373
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			95.082	121.877
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24		163.324	80.491
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22		-118.556	13.187
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22		50.314	28.199
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			10.316.017	7.900.672
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33		-2.890.397	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33		13.155.084	7.897.768
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10		51.330	2.904
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33		86.905.590	47.370.143
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35		-8.957.175	-5.343.085
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32		-8.975	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-57.740.828	-2.105.586
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-57.022.167	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.081.421	-767.567
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37		-1.816	-4.123
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10		-4.079.605	-763.444
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11		0	-13.121
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13		67.630	-31.922
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26		-4.720.949	-2.732.547
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			3.626.358	997.040
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37		-128.774	-15.750
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10		3.755.132	1.012.790
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20		158.910	85.694
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			4.307.984	895.607
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11-37		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11		4.307.984	895.607
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			22.682	-548.418
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-99.855	9.648
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-44.723.454	2.746.032
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24		-77.100	-12.389
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35		-25.541	6.321
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			82.082	-37.165
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19		-22.690	-37.165

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	104.772	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.821.936	-3.852.973
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	0	-293.223
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	0	-293.223
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-48.888	-50.881
Ödenen Faiz	33	-19.573	-3.508.869
Alınan Faiz	33	2.890.397	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-41.922.077	-1.150.174
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-41.922.077	-1.150.174
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	56.794.008	1.863.396
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	14.871.931	713.222

Dipnot Referansı	Özkaynaklar																											Kontrol Gücü Olmayan Paylar									
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar																																				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Sermayin Avantısı	Geri Alınmış Paylar	Karşılıklı Hisseler Sermaye Düzeltmesi	Pay İhraç Prämier / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İktisadî İlişken Birleşmelerin Etkisi	Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	Pay Baki Ödemeler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler										Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler															
												Özkaynaya Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (/ Kayıplar)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları				Kredî Riskindeki Değişikliğe Bağlı Kazançlar (/ Kayıplar)	Özkaynaya Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Finansal Riskten Kuruma Kazançları (/ Kayıplar)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamı Gelirinden Kar / Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Risiken Kuruma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları			Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Ölçüm Sınıflandırma Kazançları (/ Kayıplar)		Gerçekleştiren Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamı Gelire Yatırımların Finansal Varlıklarından Kar / Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Opsiyonların Forward Söleşimlerinin Zaman Değerindeki Değişiklikler	Forward Söleşimlerin Bilirginlikteki Değişiklikler	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamı Gelirinden Kar / Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç / Kayıplar	Birlikmiş Karlar	
												Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Maddi Olmayan DuranVarlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Kazançları/ Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları															Gecmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı						

[illegible]

[illegible]