

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 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 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	7.525.713	8.762.865
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	9.289.199	9.074.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	8.279	1.477
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	9.280.920	9.073.071
Diğer Alacaklar	11	204.701	176.067
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	204.701	176.067
Stoklar	13	583.470	583.470
Peşin Ödenmiş Giderler	26	2.955.713	475.285
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	0	28.634
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.947.717	1.735.754
ARA TOPLAM		22.506.513	20.836.623
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		22.506.513	20.836.623
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Diğer Alacaklar	11	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	816.580.000	816.580.000
Maddi Duran Varlıklar	18	750.036	770.497
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	226.269	261.728
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		65.421	73.116
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	65.421	73.116
Peşin Ödenmiş Giderler	26	6.855	35.642
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		817.628.581	817.720.983
TOPLAM VARLIKLAR		840.135.094	838.557.606
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	41.827.204	36.795.422
Ticari Borçlar	10	3.602.726	3.029.829
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	104.430	138.650
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	3.498.296	2.891.179
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	212.049	185.895
Diğer Borçlar	11	3.755.347	750.457
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	3.754.660	749.770
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	2.224.188	2.702.900
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.086.207	1.055.883
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.086.207	1.055.883
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		52.707.721	44.520.386
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		52.707.721	44.520.386
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	472.112.155	438.212.956
Diğer Borçlar	11	1.335.819	1.079.093
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.335.819	1.079.093
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	1.350.750	1.358.500
Uzun Vadeli Karşılıklar		795.465	722.711

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	795.465	722.711
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	72.202.151	78.153.241
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		547.796.340	519.526.501
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		600.504.061	564.046.887
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	239.629.973	274.509.450
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)		-154.268	-94.130
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-154.268	-94.130
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		162.129.785	133.216.977
Net Dönem Karı veya Zararı		-34.819.339	28.912.808
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	1.060	1.269
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		239.631.033	274.510.719
TOPLAM KAYNAKLAR		840.135.094	838.557.606

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	18.086.773	16.921.001
Satışların Maliyeti	28	-7.930.276	-7.553.999
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		10.156.497	9.367.002
BRÜT KAR (ZARAR)		10.156.497	9.367.002
Genel Yönetim Giderleri	29	-1.327.128	-1.233.643
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	454.094	651.644
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-2.845.365	-502.354
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		6.438.098	8.282.649
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	688	2.681
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		6.438.786	8.285.330
Finansman Gelirleri	33	377.926	573.930
Finansman Giderleri	33	-47.572.316	-27.964.125
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-40.755.604	-19.104.865
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	5.936.056	2.392.431
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-22.074
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		5.936.056	2.414.505
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.819.548	-16.712.434
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.819.548	-16.712.434
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-209	-102
Ana Ortaklık Payları		-34.819.339	-16.712.332
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-0,00536000	-0,00257000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.819.548	-16.712.434
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-60.138	12.868
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-75.172	16.086
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		15.034	-3.218
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	15.034	-3.218
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-60.138	12.868
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-34.879.686	-16.699.566
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-209	-102
Ana Ortaklık Payları		-34.879.477	-16.699.464

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		7.421.188	10.320.328
Dönem Karı (Zararı)		-34.819.548	-16.712.434
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-34.819.548	-16.712.434
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		44.249.277	25.772.287
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	101.792	70.848
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.448.818	92.025
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	2.449.506	92.706
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-688	-681
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		116.445	100.321
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	86.121	54.119
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	10.962	23.334
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	19.362	22.868
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		7.471.618	6.905.349
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	0	-33.478
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	7.505.172	6.946.603
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-33.554	-7.776
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	40.046.660	20.998.175
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	31	0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-5.936.056	-2.392.431
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	0	-2.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.948.636	1.297.130
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.630.603	168.776
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	-6.802	-3.334
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-2.623.801	172.110
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	-28.634	-29.033
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	0	239
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-2.451.641	-2.126.502
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	572.897	1.258.738
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	-34.220	9.204
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	607.117	1.249.534
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	26.154	36.422
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11	3.261.616	1.909.427
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	3.261.616	1.909.427
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	26	-486.462	113.507
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-211.963	-34.444
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		7.481.093	10.356.983
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-88.539	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	28.634	-36.655
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-37.489	-246.155
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18,19	0	2.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19	-37.489	-46.225
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	0	-201.930

FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-8.620.851	-11.488.170
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-1.332.600	-4.654.275
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-31.353	0
Ödenen Faiz	33	-7.256.898	-6.867.373
Alınan Faiz	33	0	33.478
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.237.152	-1.413.997
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.237.152	-1.413.997
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	8.762.865	11.068.281
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	7.525.713	9.654.284

Dipnot Referansı	Özkaynaklar																											Kontrol Gücü Olmayan Paylar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar																																					
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Sermaye Avantajı	Geri Alınmış Paylar	Karşılıklı İhtiyat Sermaye Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri / Miktarları	Ortak Kontrolde Tabi Tesebbüs veya İktisadî İceren Birleşmelerin Etkisi	Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	Pay Bada Ödemeleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler										Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler										Kardan Ayrılan Kullanılmış Yedekler	Diğer Özkaynak Payları	Diğer Yedekler	Ödenen Kar Payı Avantajları (Net)	Birlikmiş Karlar		
												Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları				Kredi Riskindeki Değişikliğe Bağlı Kazançlar (Kayıplar)	Özkaynağı Doyuları Finansal Araçlara İlişkin Yatırımlara İlişkin Finansal Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları		Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları				Opsiyonları Zaman Değerindeki Değişiklikler		Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar					Diğer Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Döşem Kar Zaranı
												Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları						Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar)	Yurt dışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	Diğer Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	Gerçekçe Uygun Değer Farkı Diğer Yatırımların Değerindeki Değişiklikler	Diğer Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/ Kayıpları												

Önceki Dönem
01.01.2019 - 31.03.2019

[illegible]