

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin (Şirket) ve Bağlı Ortaklığı'nın (bundan sonra birlikte "Grup" olarak anılacaktır) ekte yer alan 30 Haziran 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait konsolide kar veya zarar, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup Yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

A member of MGI Worldwide

BAYCAN AKSU

Sorumlu Ortak Başdenetçi

(İstanbul, 17 Ağustos 2021)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.026.152	1.863.396
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	7.285.499	7.354.815
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	19.139	10.977
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	7.266.360	7.343.838
Diğer Alacaklar	11	174.192	174.267
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	174.192	174.267
Stoklar	13	123.071	96.394
Peşin Ödenmiş Giderler	26	2.096.813	306.150
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	0	6.321
Diğer Dönen Varlıklar	26	994.895	1.040.084
ARA TOPLAM		11.700.622	10.841.427
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11.700.622	10.841.427
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	771.075.720	777.786.000
Maddi Duran Varlıklar	18	635.252	644.805
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	198.190	293.916
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		61.618	65.021
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	61.618	65.021
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		771.970.780	778.789.742
TOPLAM VARLIKLAR		783.671.402	789.631.169
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	47.097.695	30.372.474
Ticari Borçlar	10	3.721.936	2.778.990
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	361.670	248.210
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	3.360.266	2.530.780
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	342.134	189.908
Diğer Borçlar	11	2.989.981	1.291.038
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	1.000.687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.989.294	1.290.351
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	1.646.973	2.481.487
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26,37	0	533.362
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	1.646.973	1.948.125
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.275.035	1.175.516
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.275.035	1.175.516
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		57.073.754	38.289.413
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		57.073.754	38.289.413
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	709.803.056	631.346.548
Diğer Borçlar	11	1.674.453	1.472.301

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.674.453	1.472.301
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	218.669	77.501
Uzun Vadeli Karşılıklar		946.271	958.638
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	946.271	958.638
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	32.898.870	44.820.989
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		745.541.319	678.675.977
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		802.615.073	716.965.390
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	-18.943.166	72.665.765
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)		-192.349	-141.579
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-192.349	-141.579
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		-39.666.451	162.129.785
Net Dönem Karı veya Zararı		-91.558.161	-201.796.236
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	-505	14
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		-18.943.671	72.665.779
TOPLAM KAYNAKLAR		783.671.402	789.631.169

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	26.349.684	26.510.176	13.171.273	8.423.403
Satışların Maliyeti	28	-14.423.223	-13.028.079	-7.315.251	-5.097.803
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		11.926.461	13.482.097	5.856.022	3.325.600
BRÜT KAR (ZARAR)		11.926.461	13.482.097	5.856.022	3.325.600
Genel Yönetim Giderleri	29	-2.982.433	-2.616.521	-1.611.390	-1.289.393
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	146.788	584.338	24.216	130.244
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-8.468.453	-3.626.735	-7.800.673	-781.370
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		622.363	7.823.179	-3.531.825	1.385.081
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	618	1.376	245	688
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		622.981	7.824.555	-3.531.580	1.385.769
Finansman Gelirleri	33	231.226	786.443	26.243	408.517
Finansman Giderleri	33	-104.322.314	-91.406.111	-49.040.814	-43.833.795
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-103.468.107	-82.795.113	-52.546.151	-42.039.509
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	11.909.427	10.542.249	6.566.342	4.606.193
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		11.909.427	10.542.249	6.566.342	4.606.193
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-91.558.680	-72.252.864	-45.979.809	-37.433.316
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0	0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-91.558.680	-72.252.864	-45.979.809	-37.433.316
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-519	-435	-244	-226
Ana Ortaklık Payları		-91.558.161	-72.252.429	-45.979.565	-37.433.090
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-0,01409000	-0,01112000	-0,00707000	-0,00576000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-91.558.680	-72.252.864	-45.979.809	-37.433.316
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-50.770	-65.124	38.465	-4.986
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-63.462	-81.405	48.082	-6.233
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		12.692	16.281	-9.617	1.247
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	12.692	16.281	-9.617	1.247
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-50.770	-65.124	38.465	-4.986
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-91.609.450	-72.317.988	-45.941.344	-37.438.302
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-519	-435	-244	-226
Ana Ortaklık Payları		-91.608.931	-72.317.553	-45.941.100	-37.438.076

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8.400.460	6.467.822
Dönem Karı (Zararı)		-91.558.680	-72.252.864
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-91.558.680	-72.252.864
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		100.824.595	84.079.896
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	226.657	198.897
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.199.516	2.913.129
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	1.200.134	2.914.505
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-618	-1.376
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		328.027	200.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	228.508	145.482
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	32.456	21.925
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	67.063	33.090
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		16.563.030	16.270.422
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	0	-350
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	16.595.564	16.318.940
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-32.534	-48.168
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	87.706.512	75.039.200
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		6.710.280	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	31	6.710.280	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-11.909.427	-10.542.249
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-567.439	-5.299.253
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.098.284	-4.681.947
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	-8.162	-13.277
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-1.090.122	-4.668.670
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	75	-28.634
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-26.677	-66.314
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-1.790.663	-1.462.443
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	942.946	172.182
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	113.460	63.530
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	829.486	108.652
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	152.226	239.639
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.901.095	1.947.662
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11-37	1.000.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	901.095	1.947.662
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	26-37	-693.346	-1.004.156
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		45.189	-415.242
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		8.698.476	6.527.779
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-304.337	-88.539
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	6.321	28.582
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-117.357	-52.773
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	18,19	-117.357	-52.773
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-9.120.347	-8.673.271
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		-293.223	-1.332.600
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-293.223	-1.332.600
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-104.847	-65.116
Ödenen Faiz	33	-8.722.277	-7.275.905
Alınan Faiz	33	0	350
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-837.244	-2.258.222
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-837.244	-2.258.222
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.863.396	8.762.865
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.026.152	6.504.643

[illegible]

[illegible]