



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor

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 Genel 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 2022 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.

İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

Grup 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren dönemde 198.835.026 TL zarar etmiş olup Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. Maddesine göre sermayenin tamamı kaybedilmiş durumdadır. Söz konusu durum, Türk Ticaret Kanunu ("TTK") 'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, Yönetim Kurulu'nun anılan maddede belirtilen tedbirleri almasını gerektirmektedir .

Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ise İşletmenin Sürekliliği'ne ilişkin bir risk öngörülmemektedir. Grup Yönetimi'nin konuya ilişkin açıklamaları Not:41'de yer almaktadır. Grup Yönetiminin Not:41'de yer alan bu öngörü ve beklentileri çerçevesinde ekli mali tablolar İşletmenin Sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Görüşümüz bu konuda bir şart içermemektedir.

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, 15 Ağustos 2022)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	14.771.649	56.794.008
Finansal Yatırımlar	7	60.750.493	0
Ticari Alacaklar	10	16.874.406	8.996.961
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	7.722	5.120
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	16.866.684	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	85.801	153.683
Peşin Ödenmiş Giderler	26	2.770.015	346.787
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	966.136	951.567
ARA TOPLAM		96.455.048	67.479.554
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		96.455.048	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	1.404.233	1.530.834
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	303.622	400.825
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		27.973	47.055
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	27.973	47.055
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	11.616.827	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		954.141.858	942.863.714
TOPLAM VARLIKLAR		1.050.596.906	1.010.343.268
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	52.544.713	92.198.566
Ticari Borçlar	10	8.073.497	3.752.541
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	161.070	251.494
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	7.912.427	3.501.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	253.728	212.806
Diğer Borçlar	11	2.903.586	779.458
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	2.902.899	778.771
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	521.904	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	521.904	407.209
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	77.211	25.541
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.408.377	1.387.768
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.408.377	1.387.768
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		65.783.016	98.763.889
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		65.783.016	98.763.889
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.286.394.666	1.001.168.686
Diğer Borçlar	11	1.288.595	1.608.526

İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	11	1.288.595	1.608.526
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	267.671	323.170
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.115.219	682.046
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	1.115.219	682.046
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	3.256.772	16.270.403
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.292.322.923	1.020.052.831
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.358.105.939	1.118.816.720
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	-307.509.033	-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)		-328.855	-128.900
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-328.855	-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		-220.818.947	-39.666.451
Net Dönem Karı veya Zararı		-198.835.026	-181.150.634
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	0	-1.262
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		-307.509.033	-108.473.452
TOPLAM KAYNAKLAR		1.050.596.906	1.010.343.268

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	65.800.890	26.349.684	37.206.061	13.171.273
Satışların Maliyeti	28	-33.330.748	-14.423.223	-17.975.450	-7.315.251
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		32.470.142	11.926.461	19.230.611	5.856.022
BRÜT KAR (ZARAR)		32.470.142	11.926.461	19.230.611	5.856.022
Genel Yönetim Giderleri	29	-4.315.384	-2.982.433	-2.194.920	-1.611.390
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.561.203	146.788	208.138	24.216
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-783.602	-8.468.453	-335.341	-7.800.673
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		28.932.359	622.363	16.908.488	-3.531.825
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	6.627.698	618	6.618.723	245
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)		35.560.057	622.981	23.527.211	-3.531.580
Finansman Gelirleri	33	3.106.396	231.226	-2.906.442	26.243
Finansman Giderleri	33	-261.788.738	-104.322.314	-160.286.799	-49.040.814
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-223.122.285	-103.468.107	-139.666.030	-52.546.151
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	24.287.259	11.909.427	15.330.084	6.566.342
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-293.210	0	-77.211	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		24.580.469	11.909.427	15.407.295	6.566.342
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-198.835.026	-91.558.680	-124.335.946	-45.979.809
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0	0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-198.835.026	-91.558.680	-124.335.946	-45.979.809
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-519	478	-244
Ana Ortaklık Payları		-198.835.026	-91.558.161	-124.336.424	-45.979.565
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	36	-0,03059000	-0,01409000	-0,01913000	-0,00707000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-198.835.026	-91.558.680	-124.335.946	-45.979.809
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-199.955	-50.770	-63.508	38.465
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-249.944	-63.462	-79.385	48.082
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		49.989	12.692	15.877	-9.617
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	49.989	12.692	15.877	-9.617
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-199.955	-50.770	-63.508	38.465
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-199.034.981	-91.609.450	-124.399.454	-45.941.344
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-519	478	-244
Ana Ortaklık Payları		-199.034.981	-91.608.931	-124.399.932	-45.941.100

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-40.401.536	8.400.460
Dönem Karı (Zararı)		-198.835.026	-91.558.680
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-198.835.026	-91.558.680
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		215.750.951	100.824.595
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	314.226	226.657
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.219.557	1.199.516
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	-1.219.557	1.200.134
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	-618
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		280.938	328.027
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	260.329	228.508
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	-108.666	32.456
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	129.275	67.063
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		44.802.183	16.563.030
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	0	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	44.737.664	16.595.564
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	64.519	-32.534
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	202.488.118	87.706.512
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-6.618.723	6.710.280
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	31	0	6.710.280
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	32	-6.618.723	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-24.287.259	-11.909.427
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-8.975	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-56.998.821	-567.439
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-54.131.770	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.722.407	-1.098.284
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	-2.602	-8.162
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-6.719.805	-1.090.122
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	0	75
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	67.882	-26.677
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-2.423.228	-1.790.663
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		4.320.956	942.946
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	-90.424	113.460
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	4.411.380	829.486
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	40.922	152.226
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.804.197	1.901.095
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	0	1.000.000
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	1.804.197	901.095
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		59.196	-693.346
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-14.569	45.189
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-40.082.896	8.698.476
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-77.100	-304.337
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-241.540	6.321
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		32.832	-117.357
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıktıları		-600	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	104.772	0

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	18,19	-71.340	-117.357
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.653.655	-9.120.347
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.319.221.961	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-1.295.963.100	-293.223
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	8	-1.295.963.100	-293.223
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıktıları	8	0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	8	-91.100	-104.847
Ödenen Faiz	33	-24.821.416	-8.722.277
Alınan Faiz	33	0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-42.022.359	-837.244
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-42.022.359	-837.244
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	56.794.008	1.863.396
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	14.771.649	1.026.152

