



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 3. 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 30.09.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	6		26.563.198	56.794.008
Finansal Yatırımlar	7		62.018.147	0
Ticari Alacaklar	10		21.851.304	8.996.961
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37		0	5.120
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10		21.851.304	8.991.841
Diğer Alacaklar	11		282.257	236.548
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11		282.257	236.548
Stoklar	13		281.445	153.683
Peşin Ödenmiş Giderler	26		1.610.416	346.787
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35		171.733	0
Diğer Dönen Varlıklar	26		929.527	951.567
ARA TOPLAM			113.708.027	67.479.554
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			113.708.027	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		1.740.520.000	940.885.000
Maddi Duran Varlıklar	18		1.325.339	1.530.834
Kullanım Hakkı Varlıkları	18		257.916	400.825
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			23.563	47.055
Şerefiye	19		0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19		23.563	47.055
Peşin Ödenmiş Giderler	26		0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35		0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.742.126.818	942.863.714
TOPLAM VARLIKLAR			1.855.834.845	1.010.343.268
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8		76.698.812	92.198.566
Ticari Borçlar	10		10.359.814	3.752.541
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37		240.720	251.494
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10		10.119.094	3.501.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20		612.992	212.806
Diğer Borçlar	11		3.998.744	779.458
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37		687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11		3.998.057	778.771
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26		794.445	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		794.445	407.209
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35		0	25.541
Kısa Vadeli Karşılıklar	22		1.809.934	1.387.768
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			1.809.934	1.387.768
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26		0	0
ARA TOPLAM			94.274.741	98.763.889
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			94.274.741	98.763.889
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8		1.304.675.127	1.001.168.686
Diğer Borçlar	11		1.547.707	1.608.526

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.547.707	1.608.526
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	239.922	323.170
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.454.054	682.046
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	1.454.054	682.046
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	151.707.898	16.270.403
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.459.624.708	1.020.052.831
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.553.899.449	1.118.816.720
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	301.935.396	-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)		-481.910	-128.900
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-481.910	-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		410.762.458	-181.150.634
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	0	-1.262
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		301.935.396	-108.473.452
TOPLAM KAYNAKLAR		1.855.834.845	1.010.343.268

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	116.024.376	47.756.470	50.223.486	21.406.786
Satışların Maliyeti	28	-60.909.356	-25.024.354	-27.578.608	-10.601.131
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		55.115.020	22.732.116	22.644.878	10.805.655
BRÜT KAR (ZARAR)		55.115.020	22.732.116	22.644.878	10.805.655
Genel Yönetim Giderleri	29	-6.545.471	-5.067.603	-2.230.087	-2.085.170
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	801.613.755	924.012	800.052.552	777.224
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-1.334.869	-2.783.404	-551.267	5.685.049
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		848.848.435	15.805.121	819.916.076	15.182.758
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	11.626.965	618	4.999.267	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	-1.891.834	-6.749.522	-1.891.834	-6.749.522
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		858.583.566	9.056.217	823.023.509	8.433.236
Finansman Gelirleri	33	3.128.808	1.631.410	22.412	1.400.184
Finansman Giderleri	33	-315.327.436	-110.896.796	-53.538.698	-6.574.482
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		546.384.938	-100.209.169	769.507.223	3.258.938
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	-135.622.480	20.177.117	-159.909.739	8.267.690
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-96.733	0	196.477	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-135.525.747	20.177.117	-160.106.216	8.267.690
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		410.762.458	-80.032.052	609.597.484	11.526.628
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0	0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		410.762.458	-80.032.052	609.597.484	11.526.628
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-509	0	10
Ana Ortaklık Payları		410.762.458	-80.031.543	609.597.484	11.526.618
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	0,06319000	-0,01231000	0,09378000	0,00177000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		410.762.458	-80.032.052	609.597.484	11.526.628
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-353.010	16.600	-153.055	67.370
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-441.262	20.750	-191.318	84.212
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		88.252	-4.150	38.263	-16.842
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	88.252	-4.150	38.263	-16.842
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-353.010	16.600	-153.055	67.370
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		410.409.448	-80.015.452	609.444.429	11.593.998
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-509	0	10
Ana Ortaklık Payları		410.409.448	-80.014.943	609.444.429	11.593.988

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-17.535.432	15.466.453
Dönem Karı (Zararı)		410.762.458	-80.032.052
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		410.762.458	-80.032.052
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-375.200.035	97.249.809
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	458.182	342.808
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.477.110	-692.940
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	-1.477.110	-692.322
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	-618
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		830.012	549.670
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	407.846	403.606
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	234.641	38.692
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	187.525	107.372
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		98.236.045	25.052.505
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	0	-229.150
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	98.231.833	25.285.377
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	4.212	-3.722
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	202.488.118	85.425.361
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-811.348.787	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	31	-799.730.797	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	32	-11.617.990	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	135.622.480	-20.177.117
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-8.975	6.749.522
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-52.726.748	-1.047.416
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-50.400.157	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-11.381.445	67.152
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	5.120	1.819
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-11.386.565	65.333
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	-45.709	-27.505
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-127.762	-59.679
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-1.263.629	-898.427
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.607.273	472.158
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	-10.774	-133.750
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	6.618.047	605.908
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	400.186	33.808
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.158.467	-138.739
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	3.158.467	-138.739
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		303.988	-524.028
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		22.040	27.844
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-17.164.325	16.170.341
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-77.100	-698.655
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-294.007	-5.233
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		17.886	48.283.096
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları		-600	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19	-86.286	-482.200

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	104.772	59.469.720
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	0	-10.704.424
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-12.713.264	-26.153.826
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 Çıkışları		-1.306.963.100	-912.033
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-1.306.963.100	-912.033
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-135.148	-162.602
Ödenen Faiz	33	-24.836.977	-25.308.341
Alınan Faiz	33	0	229.150
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-30.230.810	37.595.723
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-30.230.810	37.595.723
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	56.794.008	1.863.396
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	26.563.198	39.459.119

[illegible]

[illegible]