



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2023 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	19.544.855	18.521.977
Finansal Yatırımlar	7	68.967.890	67.005.704
Ticari Alacaklar	10	32.499.226	20.108.074
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	32.499.226	20.108.074
Diğer Alacaklar	11	559.102	272.786
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	559.102	272.786
Stoklar	13	239.996	273.307
Peşin Ödenmiş Giderler	26	7.648.717	460.654
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	0	268.466
Diğer Dönen Varlıklar	26	363.160	314.204
ARA TOPLAM		129.822.946	107.225.172
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		129.822.946	107.225.172
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	1.963.234.000	1.963.414.000
Maddi Duran Varlıklar	18	7.224.526	1.691.054
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	246.582	308.304
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		47.659	54.956
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	47.659	54.956
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.970.752.767	1.965.468.314
TOPLAM VARLIKLAR		2.100.575.713	2.072.693.486
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	6.156.111	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	69.509.472	90.761.309
Ticari Borçlar	10	10.752.510	8.949.482
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	10.752.510	8.949.482
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	941.741	304.784
Diğer Borçlar	11	7.758.732	2.014.351
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	7.758.045	2.013.664
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	7.666.396	1.019.300
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	7.666.396	1.019.300
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.797.641	1.736.185
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.797.641	1.736.185
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		104.582.603	104.785.411
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		104.582.603	104.785.411
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.364.384.239	1.313.588.877
Diğer Borçlar	11	1.940.141	1.865.905

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.940.141	1.865.905
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	184.423	212.172
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.374.398	1.523.115
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	2.374.398	1.523.115
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	198.178.258	197.378.989
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.567.061.459	1.514.569.058
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.671.644.062	1.619.354.469
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	428.931.651	453.339.017
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)		-1.008.739	-462.644
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.008.739	-462.644
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		341.327.866	-220.818.947
Net Dönem Karı veya Zararı		-23.861.271	562.146.813
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		428.931.651	453.339.017
TOPLAM KAYNAKLAR		2.100.575.713	2.072.693.486

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	60.874.824	28.594.829
Satışların Maliyeti	28	-28.753.362	-15.355.298
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		32.121.462	13.239.531
BRÜT KAR (ZARAR)		32.121.462	13.239.531
Genel Yönetim Giderleri	29	-2.857.578	-2.120.464
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	128.853	1.353.065
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-467.552	-448.261
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		28.925.185	12.023.871
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	3.247.428	8.975
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		32.172.613	12.032.846
Finansman Gelirleri	33	64.817	6.012.838
Finansman Giderleri	33	-55.162.908	-101.501.939
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-22.925.478	-83.456.255
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	-935.793	8.957.175
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-215.999
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-935.793	9.173.174
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.861.271	-74.499.080
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.861.271	-74.499.080
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-478
Ana Ortaklık Payları		-23.861.271	-74.498.602
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	-0,00367000	-0,01146000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-23.861.271	-74.499.080
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-546.095	-136.447
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-682.619	-170.559
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		136.524	34.112
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	136.524	34.112
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-546.095	-136.447
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-24.407.366	-74.635.527
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-478
Ana Ortaklık Payları		-24.407.366	-74.635.049

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8.762.140	-44.826.095
Dönem Karı (Zararı)		-23.861.271	-74.499.080
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-23.861.271	-74.499.080
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		53.315.766	87.516.454
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	177.965	166.724
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		28.533	-1.000.809
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	28.533	-1.000.809
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		288.301	95.082
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	226.845	163.324
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	33.492	-118.556
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22	27.964	50.314
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		55.132.602	10.316.017
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	0	-2.890.397
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	55.130.246	13.155.084
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	2.356	51.330
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	0	86.905.590
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.965.303	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	31	0	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	32	-2.965.303	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	935.793	-8.957.175
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-282.125	-8.975
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-20.902.640	-57.740.828
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.003.117	-57.022.167
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-12.422.041	-4.081.421
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	0	-1.816
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-12.422.041	-4.079.605
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	-286.316	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	33.311	67.630
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-7.188.063	-4.720.949
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.803.028	3.626.358
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	0	-128.774
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	1.803.028	3.755.132
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	636.957	158.910
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.818.617	4.307.984
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	5.818.617	4.307.984
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		6.619.347	22.682
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-16.920.597	-99.855
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		8.551.855	-44.723.454
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-58.181	-77.100
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	268.466	-25.541
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-5.180.293	82.082
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları			0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	0	0

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19	-5.642.418	-22.690
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	462.125	104.772
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-19.430.610	2.821.936
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.000.000	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-25.350.000	0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-25.350.000	0
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-62.270	-48.888
Ödenen Faiz	33	-18.340	-19.573
Alınan Faiz	33	0	2.890.397
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-15.848.763	-41.922.077
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-15.848.763	-41.922.077
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	18.521.977	56.794.008
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	2.673.214	14.871.931

[illegible]

[illegible]