



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2023 - 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 2023 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

ÖZCAN AKSU

Sorumlu Ortak Başdenetçi

(İstanbul, 15 Ağustos 2023)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	24.778.455	18.521.977
Finansal Yatırımlar	7	84.331.724	67.005.704
Ticari Alacaklar	10	43.483.778	20.108.074
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	13.003	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	43.470.775	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	364.779	273.307
Peşin Ödenmiş Giderler	26	5.777.698	460.654
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	0	268.466
Diğer Dönen Varlıklar	26	421.161	314.204
ARA TOPLAM		159.716.697	107.225.172
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		159.716.697	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	1.963.216.117	1.963.414.000
Maddi Duran Varlıklar	18	7.477.943	1.691.054
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	184.861	308.304
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		40.281	54.956
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	40.281	54.956
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.970.919.202	1.965.468.314
TOPLAM VARLIKLAR		2.130.635.899	2.072.693.486
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	62.205.496	90.761.309
Ticari Borçlar	10	11.457.156	8.949.482
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	11.457.156	8.949.482
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	703.877	304.784
Diğer Borçlar	11	6.238.170	2.014.351
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	6.237.483	2.013.664
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	7.352.490	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	7.352.490	1.019.300
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	2.102.252	1.736.185
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.102.252	1.736.185
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		90.059.441	104.785.411
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		90.059.441	104.785.411
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.321.129.281	1.313.588.877
Diğer Borçlar	11	2.273.235	1.865.905

İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	11	2.273.235	1.865.905
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	156.667	212.172
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.709.122	1.523.115
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	2.709.122	1.523.115
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	215.422.715	197.378.989
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.541.691.020	1.514.569.058
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.631.750.461	1.619.354.469
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	498.885.438	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)		-1.180.111	-462.644
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.180.111	-462.644
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.592.217	2.067.777
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		340.803.426	-220.818.947
Net Dönem Karı veya Zararı		46.263.888	562.146.813
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		498.885.438	453.339.017
TOPLAM KAYNAKLAR		2.130.635.899	2.072.693.486

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	132.944.011	65.800.890	72.069.187	37.206.061
Satışların Maliyeti	28	-56.180.599	-33.330.748	-27.427.237	-17.975.450
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		76.763.412	32.470.142	44.641.950	19.230.611
BRÜT KAR (ZARAR)		76.763.412	32.470.142	44.641.950	19.230.611
Genel Yönetim Giderleri	29	-6.685.307	-4.315.384	-3.827.729	-2.194.920
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	367.503	1.561.203	238.650	208.138
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-2.941.503	-783.602	-2.473.951	-335.341
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		67.504.105	28.932.359	38.578.920	16.908.488
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	26.041.843	6.627.698	22.794.415	6.618.723
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)		93.545.948	35.560.057	61.373.335	23.527.211
Finansman Gelirleri	33	770.180	3.106.396	705.363	-2.906.442
Finansman Giderleri	33	-29.829.147	-261.788.738	-14.896.190	-160.286.799
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		64.486.981	-223.122.285	47.182.508	-139.666.030
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	-18.223.093	24.287.259	-9.241.310	15.330.084
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-293.210	0	-77.211
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-18.223.093	24.580.469	-9.241.310	15.407.295
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		46.263.888	-198.835.026	37.941.198	-124.335.946
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0	0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		46.263.888	-198.835.026	37.941.198	-124.335.946
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	478
Ana Ortaklık Payları		46.263.888	-198.835.026	37.941.198	-124.336.424
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	36	0,00712000	-0,03059000	0,00584000	-0,01913000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		46.263.888	-198.835.026	37.941.198	-124.335.946
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-717.467	-199.955	-171.372	-63.508
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-896.834	-249.944	-214.215	-79.385
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		179.367	49.989	42.843	15.877
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	179.367	49.989	42.843	15.877
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-717.467	-199.955	-171.372	-63.508
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		45.546.421	-199.034.981	37.769.826	-124.399.454
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	478
Ana Ortaklık Payları		45.546.421	-199.034.981	37.769.826	-124.399.932

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		41.149.776	-40.401.536
Dönem Karı (Zararı)		46.263.888	-198.835.026
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		46.263.888	-198.835.026
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		23.495.954	215.750.951
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	363.175	314.226
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-125.151	-1.219.557
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	-125.151	-1.219.557
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		908.220	280.938
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	542.153	260.329
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	306.986	-108.666
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	59.081	129.275
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		29.760.308	44.802.183
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	0	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	29.761.312	44.737.664
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-1.004	64.519
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	0	202.488.118
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-25.330.921	-6.618.723
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	31	0	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	32	-25.330.921	-6.618.723
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	18.223.093	-24.287.259
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-302.770	-8.975
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-28.625.552	-56.998.821
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		8.004.901	-54.131.770
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-23.249.549	-6.722.407
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	-13.003	-2.602
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-23.236.546	-6.719.805
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-286.316	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-91.472	67.882
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-5.317.044	-2.423.228
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		2.507.674	4.320.956
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	0	-90.424
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	2.507.674	4.411.380
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	399.093	40.922
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		4.631.149	1.804.197
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	4.631.149	1.804.197
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		6.277.685	59.196
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-21.501.673	-14.569
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		41.134.290	-40.082.896
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-252.980	-77.100
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	268.466	-241.540
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-5.511.293	32.832
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıktıları		0	-600
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	-6.011.946	-71.340
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	500.653	104.772
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-50.776.721	-1.653.655
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.000.000	1.319.221.961
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-56.350.000	-1.295.963.100
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-56.350.000	-1.295.963.100
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-127.654	-91.100
Ödenen Faiz	33	-299.067	-24.821.416
Alınan Faiz	33	0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-15.138.238	-42.022.359
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-15.138.238	-42.022.359
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	18.521.977	56.794.008
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	3.383.739	14.771.649

