



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	9.654.284	11.068.281
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	8.718.427	8.972.133
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	10.509	7.175
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	8.707.918	8.964.958
Diğer Alacaklar	11	194.309	165.276
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	194.309	165.276
Stoklar	13	492.467	492.706
Peşin Ödenmiş Giderler	26	3.286.724	1.029.100
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	5.022	29.034
Diğer Dönen Varlıklar	26	100.089	65.645
ARA TOPLAM		22.451.322	21.822.175
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		22.451.322	21.822.175
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Diğer Alacaklar	11	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	734.711.931	734.510.000
Maddi Duran Varlıklar	18	890.002	913.065
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		8.750	9.630
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	8.750	9.630
Peşin Ödenmiş Giderler	26	453.333	584.455
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		736.064.016	736.017.150
TOPLAM VARLIKLAR		758.515.338	757.839.325
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	46.600.702	43.296.634
Ticari Borçlar	10	3.720.024	2.461.286
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	89.090	79.886
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	3.630.934	2.381.400
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	202.735	163.163
Diğer Borçlar	11	2.589.260	748.176
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	2.588.573	747.489
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	2.225.298	1.474.291
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	22.074	60.667
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	960.061	913.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		960.061	913.859
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		56.320.154	49.118.076
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		56.320.154	49.118.076
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	407.819.664	394.700.602
Diğer Borçlar	11	695.225	630.032
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	695.225	630.032
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	637.500	1.275.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		581.023	542.990
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	581.023	542.990

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	63.598.783	66.010.070
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		473.332.195	463.158.694
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		529.652.349	512.276.770
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	228.861.955	245.561.419
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)		-116.485	-129.353
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-116.485	-129.353
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		133.216.977	116.968.257
Net Dönem Karı veya Zararı		-16.712.332	16.248.720
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	1.034	1.136
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		228.862.989	245.562.555
TOPLAM KAYNAKLAR		758.515.338	757.839.325

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	16.921.001	14.464.113
Satışların Maliyeti	28	-7.553.999	-6.129.634
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.367.002	8.334.479
BRÜT KAR (ZARAR)		9.367.002	8.334.479
Genel Yönetim Giderleri	29	-1.233.643	-1.196.520
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	651.644	775.274
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-502.354	-238.662
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		8.282.649	7.674.571
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	2.681	7.365
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		8.285.330	7.681.936
Finansman Gelirleri	33	573.930	646.774
Finansman Giderleri	33	-27.964.125	-31.412.170
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-19.104.865	-23.083.460
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		2.392.431	2.766.648
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-22.074	-334.442
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		2.414.505	3.101.090
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-16.712.434	-20.316.812
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-16.712.434	-20.316.812
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-102	-131
Ana Ortaklık Payları		-16.712.332	-20.316.681
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç</i>	36	-0,00257000	-0,00313000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-16.712.434	-20.316.812
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		12.868	-47.239
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	16.086	-59.048
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-3.218	11.809
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	-3.218	11.809
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		12.868	-47.239
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-16.699.566	-20.364.051
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-102	-131
Ana Ortaklık Payları		-16.699.464	-20.363.920

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.320.328	8.751.536
Dönem Karı (Zararı)		-16.712.434	-20.316.812
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-16.712.434	-20.316.812
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		25.772.287	28.422.184
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	70.848	119.210
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		92.025	-149.742
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	92.706	-142.377
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-681	-7.365
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		100.321	26.197
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	54.119	30.854
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	23.334	-19.674
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	22.868	15.017
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		6.905.349	5.154.267
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	-33.478	-62.301
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	6.946.603	5.209.828
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-7.776	6.740
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	20.998.175	26.038.900
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-2.392.431	-2.766.648
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-2.000	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.297.130	1.000.680
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		168.776	57.733
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	-3.334	-5.209
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	172.110	62.942
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-29.033	-25.625
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	239	14.546
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-2.126.502	-2.355.251
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	1.258.738	1.288.048
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	9.204	3.894
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	1.249.534	1.284.154
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	36.422	-18.785
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	11	1.909.427	1.872.251
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	1.909.427	1.872.251
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	26	113.507	114.650
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-34.444	53.113
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		10.356.983	9.106.052
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	0	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-36.655	-354.516
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-246.155	-32.448
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18,19	2.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19	-46.225	-32.448
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-201.930	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-11.488.170	-7.574.019
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	0	0

Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	8	-4.654.275	-2.263.450
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış	11	0	0
Ödenen Faiz	33	-6.867.373	-5.377.783
Alınan Faiz	33	33.478	67.214
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.413.997	1.145.069
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.413.997	1.145.069
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	11.068.281	11.544.065
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	9.654.284	12.689.134

