



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2019 - 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
Yönetim 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 2019 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, 8 Ağustos 2019)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	7.439.919	11.068.281
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	9.110.094	8.972.133
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	11.852	7.175
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	9.098.242	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	492.255	492.706
Peşin Ödenmiş Giderler	26	2.361.219	1.029.100
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	27.957	29.034
Diğer Dönen Varlıklar	26	94.059	65.645
ARA TOPLAM		19.719.812	21.822.175
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		19.719.812	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	736.342.305	734.510.000
Maddi Duran Varlıklar	18	864.179	913.065
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	332.646	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		84.958	9.630
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	84.958	9.630
Peşin Ödenmiş Giderler	26	365.410	584.455
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		737.989.498	736.017.150
TOPLAM VARLIKLAR		757.709.310	757.839.325
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	34.356.812	43.296.634
Ticari Borçlar	10	3.642.496	2.461.286
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	99.120	79.886
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	3.543.376	2.381.400
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	530.584	163.163
Diğer Borçlar	11	1.740.812	748.176
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.740.125	747.489
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	1.924.916	1.474.291
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	60.667
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	897.572	913.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		897.572	913.859
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		43.093.192	49.118.076
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		43.093.192	49.118.076
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	435.894.885	394.700.602
Diğer Borçlar	11	846.929	630.032
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	846.929	630.032
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	375.000	1.275.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		640.666	542.990

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	640.666	542.990
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	61.722.948	66.010.070
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		499.480.428	463.158.694
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		542.573.620	512.276.770
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	215.134.739	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)		-122.240	-129.353
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-122.240	-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		-30.433.793	16.248.720
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	951	1.136
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		215.135.690	245.562.555
TOPLAM KAYNAKLAR		757.709.310	757.839.325

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	34.329.046	29.629.502	17.408.045	15.165.389
Satışların Maliyeti	28	-15.046.250	-12.475.538	-7.492.251	-6.345.904
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		19.282.796	17.153.964	9.915.794	8.819.485
BRÜT KAR (ZARAR)		19.282.796	17.153.964	9.915.794	8.819.485
Genel Yönetim Giderleri	29	-2.646.810	-2.613.750	-1.413.167	-1.417.230
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.206.936	1.063.475	555.292	288.201
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-1.464.267	-1.323.026	-961.913	-1.084.364
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		16.378.655	14.280.663	8.096.006	6.606.092
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	3.370	2.856	689	-4.509
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)		16.382.025	14.283.519	8.096.695	6.601.583
Finansman Gelirleri	33	315.097	1.348.382	-258.833	701.608
Finansman Giderleri	33	-51.420.000	-69.570.053	-23.455.875	-38.157.883
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-34.722.878	-53.938.152	-15.618.013	-30.854.692
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	4.288.900	6.892.767	1.896.469	4.126.119
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-593.897	22.074	-259.455
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		4.288.900	7.486.664	1.874.395	4.385.574
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-30.433.978	-47.045.385	-13.721.544	-26.728.573
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0	0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-30.433.978	-47.045.385	-13.721.544	-26.728.573
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-185	-298	-83	-167
Ana Ortaklık Payları		-30.433.793	-47.045.087	-13.721.461	-26.728.406
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	36	-0,00468000	-0,00724000	-0,00211000	-0,00411000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-30.433.978	-47.045.385	-13.721.544	-26.728.573
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		7.113	-41.317	-5.755	5.922
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	8.891	-51.646	-7.195	7.402
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-1.778	10.329	1.440	-1.480
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	-1.778	10.329	1.440	-1.480
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.113	-41.317	-5.755	5.922
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-30.426.865	-47.086.702	-13.727.299	-26.722.651
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-185	-298	-83	-167
Ana Ortaklık Payları		-30.426.680	-47.086.404	-13.727.216	-26.722.484

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		17.856.010	15.620.124
Dönem Karı (Zararı)		-30.433.978	-47.045.385
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-30.433.978	-47.045.385
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		48.148.033	63.612.537
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	209.284	208.424
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		808.616	685.709
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	809.986	688.565
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.370	-2.856
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		103.865	282.077
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	120.152	61.534
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	-77.295	-10.282
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	61.008	230.825
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		13.745.468	10.804.194
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	-50.953	-89.913
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	13.820.778	10.879.422
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-24.357	14.685
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	37.571.700	58.524.900
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-4.288.900	-6.892.767
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-2.000	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		215.130	-293.291
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-923.590	-2.234.794
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	-4.677	110
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-918.913	-2.234.904
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-29.033	-25.625
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	451	17.648
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-1.113.074	-1.748.315
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	1.181.210	990.446
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	19.234	3.894
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	1.161.976	986.552
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	367.421	1.840
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	11	1.209.533	1.123.263
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	1.209.533	1.123.263
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	26	-449.375	1.519.208
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-28.413	63.038
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		17.929.185	16.273.861
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-13.585	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-59.590	-653.737
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-2.001.464	-51.138
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	-171.159	-51.138
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-1.832.305	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-19.482.908	-15.316.568

Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	120
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-5.905.415	-4.703.450
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-5.899.115	-4.703.450
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	-6.300	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-43.856	0
Ödenen Faiz	33	-13.584.590	-10.708.132
Alınan Faiz	33	50.953	94.894
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.628.362	252.418
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.628.362	252.418
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	11.068.281	11.544.065
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	7.439.919	11.796.483

