



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	7.437.709	11.068.281
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	9.551.008	8.972.133
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	1.169	7.175
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	9.549.839	8.964.958
Diğer Alacaklar	11	165.276	165.276
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	165.276	165.276
Stoklar	13	588.432	492.706
Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.378.442	1.029.100
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	28.634	29.034
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.459.878	65.645
ARA TOPLAM		20.609.379	21.822.175
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		20.609.379	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	807.811	913.065
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	297.187	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		78.809	9.630
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	78.809	9.630
Peşin Ödenmiş Giderler	26	281.231	584.455
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		737.807.343	736.017.150
TOPLAM VARLIKLAR		758.416.722	757.839.325
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	33.259.510	43.296.634
Ticari Borçlar	10	3.619.435	2.461.286
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	99.120	79.886
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	3.520.315	2.381.400
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	337.516	163.163
Diğer Borçlar	11	1.687.857	748.176
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.687.170	747.489
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	3.229.216	1.474.291
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	60.667
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.022.925	913.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.022.925	913.859
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		43.156.459	49.118.076
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		43.156.459	49.118.076
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	409.463.185	394.700.602
Diğer Borçlar	11	739.222	630.032
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	739.222	630.032
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	116.250	1.275.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		679.415	542.990

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	679.415	542.990
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	66.284.978	66.010.070
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		477.283.050	463.158.694
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		520.439.509	512.276.770
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	237.976.126	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)		-107.045	-129.353
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-107.045	-129.353
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		133.216.977	116.968.257
Net Dönem Karı veya Zararı		-7.607.601	16.248.720
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	1.087	1.136
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		237.977.213	245.562.555
TOPLAM KAYNAKLAR		758.416.722	757.839.325

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	52.808.289	47.778.460	18.479.243	18.148.958
Satışların Maliyeti	28	-23.484.921	-19.122.718	-8.438.671	-6.647.180
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		29.323.368	28.655.742	10.040.572	11.501.778
BRÜT KAR (ZARAR)		29.323.368	28.655.742	10.040.572	11.501.778
Genel Yönetim Giderleri	29	-3.929.047	-3.773.248	-1.282.237	-1.159.498
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.658.531	2.516.650	451.595	1.453.175
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-2.228.730	-3.716.047	-764.463	-2.393.021
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		24.824.122	23.683.097	8.445.467	9.402.434
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	4.066	557	696	-2.299
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)		24.828.188	23.683.654	8.446.163	9.400.135
Finansman Gelirleri	33	97.211	1.552.513	-217.886	204.131
Finansman Giderleri	33	-32.263.718	-195.907.706	19.156.282	-126.337.653
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-7.338.319	-170.671.539	27.384.559	-116.733.387
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	-269.331	24.044.225	-4.558.231	17.151.458
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-625.793	0	-31.896
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-269.331	24.670.018	-4.558.231	17.183.354
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.607.650	-146.627.314	22.826.328	-99.581.929
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0	0	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.607.650	-146.627.314	22.826.328	-99.581.929
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-49	-897	136	-599
Ana Ortaklık Payları		-7.607.601	-146.626.417	22.826.192	-99.581.330
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	36	-0,00117000	-0,02256000	0,00351000	-0,01532000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.607.650	-146.627.314	22.826.328	-99.581.929
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		22.308	-31.410	15.195	9.906
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	27.885	-39.263	18.994	12.383
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-5.577	7.853	-3.799	-2.477
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	-5.577	7.853	-3.799	-2.477
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		22.308	-31.410	15.195	9.906
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-7.585.342	-146.658.724	22.841.523	-99.572.023
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-49	-897	136	-599
Ana Ortaklık Payları		-7.585.293	-146.657.827	22.841.387	-99.571.424

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		26.222.744	25.719.478
Dönem Karı (Zararı)		-7.607.650	-146.627.314
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-7.607.650	-146.627.314
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		34.299.206	174.304.417
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	322.720	284.025
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.286.066	2.250.169
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	1.288.132	2.250.726
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.066	-557
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		286.961	168.426
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	177.895	91.203
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	16.834	8.894
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	92.232	68.329
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		20.804.813	17.270.622
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	-55.467	-182.420
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	20.890.856	17.361.187
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-30.576	91.855
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	11.331.315	178.375.400
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	269.331	-24.044.225
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-2.000	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-394.960	-1.047.779
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.836.431	-4.228.271
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	6.006	-5.061
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-1.842.437	-4.223.210
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	0	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-95.726	17.648
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-46.118	-849.573
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	1.158.149	1.353.312
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	19.234	39.294
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	1.138.915	1.314.018
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	174.353	78.308
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	11	1.048.871	1.348.089
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	1.048.871	1.348.089
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	26	596.175	1.192.647
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.394.233	40.061
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		26.296.596	26.629.324
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-13.585	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-60.267	-909.846
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-2.016.227	-71.205
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18,19	2.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	18,19	-185.922	-71.205
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	17	-1.832.305	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-27.837.089	-23.948.567

Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	120
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-7.167.755	-7.393.650
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-7.161.455	-7.393.650
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	-6.300	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-70.891	0
Ödenen Faiz	33	-20.653.910	-16.743.419
Alınan Faiz	33	55.467	188.382
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.630.572	1.699.706
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.630.572	1.699.706
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	11.068.281	11.544.065
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	7.437.709	13.243.771

