



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide**  
**2020 - 3. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**  
Finansal Rapor



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	14.543.749	8.762.865
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	10.649.833	9.074.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	17.712	1.477
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	10.632.121	9.073.071
Diğer Alacaklar	11	202.901	176.067
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	202.901	176.067
Stoklar	13	357.286	583.470
Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.133.847	475.285
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	6.173	28.634
Diğer Dönen Varlıklar	26	2.238.825	1.735.754
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>29.132.614</b>	<b>20.836.623</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>29.132.614</b>	<b>20.836.623</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	816.580.000	816.580.000
Maddi Duran Varlıklar	18	684.753	770.497
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	153.420	261.728
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		49.948	73.116
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	49.948	73.116
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	35.642
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>817.468.121</b>	<b>817.720.983</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>846.600.735</b>	<b>838.557.606</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	85.466.788	36.795.422
Ticari Borçlar	10	2.852.827	3.029.829
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	159.710	138.650
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	2.693.117	2.891.179
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	396.323	185.895
Diğer Borçlar	11	2.339.301	750.457
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	2.338.614	749.770
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	2.231.539	2.702.900
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.141.798	1.055.883
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.141.798	1.055.883
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>94.428.576</b>	<b>44.520.386</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>94.428.576</b>	<b>44.520.386</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	585.010.048	438.212.956
Diğer Borçlar	11	1.527.200	1.079.093
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.527.200	1.079.093
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	85.251	1.358.500
Uzun Vadeli Karşılıklar		901.715	722.711

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	901.715	722.711
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	53.530.628	78.153.241
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>641.054.842</b>	<b>519.526.501</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>735.483.418</b>	<b>564.046.887</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	111.117.033	274.509.450
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)		-143.359	-94.130
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-143.359	-94.130
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		162.129.785	133.216.977
Net Dönem Karı veya Zararı		-163.343.188	28.912.808
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	284	1.269
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>111.117.317</b>	<b>274.510.719</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>846.600.735</b>	<b>838.557.606</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
<b>Kar veya Zarar Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	28	42.661.836	52.808.289	16.151.660	18.479.243
Satışların Maliyeti	28	-21.523.590	-23.484.921	-8.495.511	-8.438.671
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>21.138.246</b>	<b>29.323.368</b>	<b>7.656.149</b>	<b>10.040.572</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>21.138.246</b>	<b>29.323.368</b>	<b>7.656.149</b>	<b>10.040.572</b>
Genel Yönetim Giderleri	29	-4.065.356	-3.929.047	-1.448.835	-1.282.237
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	1.219.625	1.658.531	635.287	451.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-3.750.774	-2.228.730	-124.039	-764.463
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>14.541.741</b>	<b>24.824.122</b>	<b>6.718.562</b>	<b>8.445.467</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	2.072	4.066	696	696
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0	0	0
<b>FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>14.543.813</b>	<b>24.828.188</b>	<b>6.719.258</b>	<b>8.446.163</b>
Finansman Gelirleri	33	1.801.150	97.211	1.014.707	-217.886
Finansman Giderleri	33	-204.299.441	-32.263.718	-112.893.330	19.156.282
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-187.954.478</b>	<b>-7.338.319</b>	<b>-105.159.365</b>	<b>27.384.559</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	24.610.305	-269.331	14.068.056	-4.558.231
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		24.610.305	-269.331	14.068.056	-4.558.231
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-163.344.173</b>	<b>-7.607.650</b>	<b>-91.091.309</b>	<b>22.826.328</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-163.344.173</b>	<b>-7.607.650</b>	<b>-91.091.309</b>	<b>22.826.328</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-985	-49	-550	136
Ana Ortaklık Payları		-163.343.188	-7.607.601	-91.090.759	22.826.192
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	36	-0,02513000	-0,00117000	-0,01401000	0,00351000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					

## Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-163.344.173	-7.607.650	-91.091.309	22.826.328
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-49.229</b>	<b>22.308</b>	<b>15.895</b>	<b>15.195</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	-61.537	27.885	19.868	18.994
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		12.308	-5.577	-3.973	-3.799
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	12.308	-5.577	-3.973	-3.799
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-49.229</b>	<b>22.308</b>	<b>15.895</b>	<b>15.195</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-163.393.402</b>	<b>-7.585.342</b>	<b>-91.075.414</b>	<b>22.841.523</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-985	-49	-550	136
Ana Ortaklık Payları		-163.392.417	-7.585.293	-91.074.864	22.841.387

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>14.547.409</b>	<b>26.222.744</b>
Dönem Karı (Zararı)		-163.344.173	-7.607.650
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-163.344.173	-7.607.650
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>182.791.523</b>	<b>34.299.206</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	297.635	322.720
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.711.158	1.286.066
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	2.713.230	1.288.132
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-2.072	-2.066
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		291.921	286.961
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	206.006	177.895
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	32.887	16.834
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	53.028	92.232
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		28.320.009	20.804.813
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	-41.159	-55.467
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	28.416.694	20.890.856
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-55.526	-30.576
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	175.781.105	11.331.315
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-24.610.305	269.331
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	0	-2.000
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-4.833.863</b>	<b>-394.960</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.232.989	-1.836.431
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	-16.235	6.006
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-4.216.754	-1.842.437
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-26.834	0
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	226.184	-95.726
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-622.920	-46.118
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	-177.002	1.158.149
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	21.060	19.234
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	-198.062	1.138.915
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	210.428	174.353
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	11	2.036.951	1.048.871
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	2.036.951	1.048.871
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	26	-1.744.610	596.175
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-503.071	-1.394.233
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>14.613.487</b>	<b>26.296.596</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-88.539	-13.585
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	22.461	-60.267
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-78.343</b>	<b>-2.016.227</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18,19	0	2.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19	-78.343	-185.922
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	0	-1.832.305
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-8.688.182</b>	<b>-27.837.089</b>

Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-1.332.600	-7.167.755
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-1.332.600	-7.161.455
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	0	-6.300
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-103.322	-70.891
Ödenen Faiz	33	-7.293.419	-20.653.910
Alınan Faiz	33	41.159	55.467
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.780.884	-3.630.572
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.780.884	-3.630.572
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>8.762.865</b>	<b>11.068.281</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>14.543.749</b>	<b>7.437.709</b>



