



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide**  
**2021 - 3. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**  
Finansal Rapor



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	39.459.119	1.863.396
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	7.983.707	7.354.815
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	9.158	10.977
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	7.974.549	7.343.838
Diğer Alacaklar	11	201.772	174.267
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	201.772	174.267
Stoklar	13	156.073	96.394
Peşin Ödenmiş Giderler	26	1.204.577	306.150
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	11.554	6.321
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.012.241	1.040.084
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>50.029.043</b>	<b>10.841.427</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>50.029.043</b>	<b>10.841.427</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	722.310.424	777.786.000
Maddi Duran Varlıklar	18	901.222	644.805
Kullanım Hakkı Varlıkları	18	452.322	293.916
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		58.663	65.021
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	58.663	65.021
Peşin Ödenmiş Giderler	26	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>723.722.631</b>	<b>778.789.742</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>773.751.674</b>	<b>789.631.169</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	50.835.080	30.372.474
Ticari Borçlar	10	3.251.148	2.778.990
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	114.460	248.210
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	3.136.688	2.530.780
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	223.716	189.908
Diğer Borçlar	11	1.503.522	1.291.038
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	687
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.502.835	1.290.351
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	1.684.041	2.481.487
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26,37	0	533.362
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	1.684.041	1.948.125
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	1.321.580	1.175.516
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.321.580	1.175.516
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>58.819.087</b>	<b>38.289.413</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>58.819.087</b>	<b>38.289.413</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	695.519.402	631.346.548
Diğer Borçlar	11	1.121.078	1.472.301

İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	11	1.121.078	1.472.301
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	350.919	77.501
Uzun Vadeli Karşılıklar		642.839	958.638
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	642.839	958.638
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	22	0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	24.648.022	44.820.989
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>722.282.260</b>	<b>678.675.977</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>781.101.347</b>	<b>716.965.390</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	-7.349.178	72.665.765
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)		-124.979	-141.579
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-124.979	-141.579
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-39.666.451	162.129.785
Net Dönem Karı veya Zararı		-80.031.543	-201.796.236
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	-495	14
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>-7.349.673</b>	<b>72.665.779</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>773.751.674</b>	<b>789.631.169</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
<b>Kar veya Zarar Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	28	47.756.470	42.661.836	21.406.786	16.151.660
Satışların Maliyeti	28	-25.024.354	-21.523.590	-10.601.131	-8.495.511
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>22.732.116</b>	<b>21.138.246</b>	<b>10.805.655</b>	<b>7.656.149</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>22.732.116</b>	<b>21.138.246</b>	<b>10.805.655</b>	<b>7.656.149</b>
Genel Yönetim Giderleri	29	-5.067.603	-4.065.356	-2.085.170	-1.448.835
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	924.012	1.219.625	777.224	635.287
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-2.783.404	-3.750.774	5.685.049	-124.039
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>15.805.121</b>	<b>14.541.741</b>	<b>15.182.758</b>	<b>6.718.562</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	618	2.072	0	696
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	-6.749.522	0	-6.749.522	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0	0	0
<b>FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>9.056.217</b>	<b>14.543.813</b>	<b>8.433.236</b>	<b>6.719.258</b>
Finansman Gelirleri	33	1.631.410	1.801.150	1.400.184	1.014.707
Finansman Giderleri	33	-110.896.796	-204.299.441	-6.574.482	-112.893.330
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-100.209.169</b>	<b>-187.954.478</b>	<b>3.258.938</b>	<b>-105.159.365</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	35	20.177.117	24.610.305	8.267.690	14.068.056
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		20.177.117	24.610.305	8.267.690	14.068.056
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-80.032.052</b>	<b>-163.344.173</b>	<b>11.526.628</b>	<b>-91.091.309</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>-80.032.052</b>	<b>-163.344.173</b>	<b>11.526.628</b>	<b>-91.091.309</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-509	-985	10	-550
Ana Ortaklık Payları		-80.031.543	-163.343.188	11.526.618	-91.090.759
<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	-0,01231000	-0,02513000	0,00177000	-0,01401000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					

## Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-80.032.052	-163.344.173	11.526.628	-91.091.309
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>16.600</b>	<b>-49.229</b>	<b>67.370</b>	<b>15.895</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	24	20.750	-61.537	84.212	19.868
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-4.150	12.308	-16.842	-3.973
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	24	-4.150	12.308	-16.842	-3.973
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>16.600</b>	<b>-49.229</b>	<b>67.370</b>	<b>15.895</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-80.015.452</b>	<b>-163.393.402</b>	<b>11.593.998</b>	<b>-91.075.414</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-509	-985	10	-550
Ana Ortaklık Payları		-80.014.943	-163.392.417	11.593.988	-91.074.864

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>15.466.453</b>	<b>14.547.409</b>
Dönem Karı (Zararı)		-80.032.052	-163.344.173
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-80.032.052	-163.344.173
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>97.249.809</b>	<b>182.791.523</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,19	342.808	297.635
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-692.940	2.711.158
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	-692.322	2.713.230
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-618	-2.072
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		549.670	291.921
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	403.606	206.006
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	38.692	32.887
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22	107.372	53.028
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		25.052.505	28.320.009
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	33	-229.150	-41.159
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	25.285.377	28.416.694
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-3.722	-55.526
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	85.425.361	175.781.105
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	-20.177.117	-24.610.305
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	6.749.522	0
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-1.047.416</b>	<b>-4.833.863</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		67.152	-4.232.989
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	1.819	-16.235
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	65.333	-4.216.754
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-27.505	-26.834
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-59.679	226.184
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	26	-898.427	-622.920
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	472.158	-177.002
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	-133.750	21.060
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	605.908	-198.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	33.808	210.428
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-138.739	2.036.951
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	-138.739	2.036.951
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-524.028	-1.744.610
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		27.844	-503.071
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>16.170.341</b>	<b>14.613.487</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	24	-698.655	-88.539
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	-5.233	22.461
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>48.283.096</b>	<b>-78.343</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	18,19	-482.200	-78.343
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	59.469.720	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	17	-10.704.424	0

<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-26.153.826</b>	<b>-8.688.182</b>
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-912.033	-1.332.600
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	8	-912.033	-1.332.600
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıktıları	8	0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	8	-162.602	-103.322
Ödenen Faiz	33	-25.308.341	-7.293.419
Alınan Faiz	33	229.150	41.159
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		37.595.723	5.780.884
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		37.595.723	5.780.884
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>1.863.396</b>	<b>8.762.865</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>39.459.119</b>	<b>14.543.749</b>



