

**EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

**1 OCAK 2017 – 31 ARALIK 2017
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE MALİ TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARI İLE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	6
KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR	7-49

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2016
VARLIKLAR	Notlar		
Dönen Varlıklar		19.825.890	9.461.603
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not:6	11.550.027	637.708
Finansal Yatırımlar	Not:7	-	-
Ticari Alacaklar	Not:10	6.681.441	3.808.088
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not:10	6.679.568	3.806.833
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not:10, Not: 37	1.873	1.255
Diğer Alacaklar	Not:11	165.276	165.276
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not:11	165.276	165.276
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not:11, Not: 37	-	-
Stoklar	Not:13	489.912	3.099.442
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	803.798	465.797
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	Not:35	25.625	26.331
Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	109.811	1.258.961
Duran Varlıklar		604.614.347	575.682.115
Finansal Yatırımlar	Not:7	-	-
Diğer Alacaklar	Not:11	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not:16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not:17	602.554.000	573.875.000
Maddi Duran Varlıklar	Not:18	1.167.397	1.546.343
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.089	5.994
<i>Şerefiye</i>	Not:20	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	Not:19	3.089	5.994
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	889.861	254.778
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not:35	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		624.440.237	585.143.718

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2016
Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.651.248	266.401.576
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not:8	-	241.538.899
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not:8	28.887.987	1.363.394
Ticari Borçlar	Not:10	1.238.067	2.641.555
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not:10	1.197.475	2.601.671
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not:10, Not:37	40.592	39.884
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not:20	152.324	117.166
Diğer Borçlar	Not:11	716.392	19.431.066
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11	715.705	365.182
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	687	19.065.884
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	583.019	649.347
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not:35	368.612	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	704.847	660.149
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		-	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		704.847	660.149
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not:26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		362.276.384	77.241.404
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not:8	308.033.922	24.605.930
Diğer Borçlar	Not:11	408.929	280.174
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11	408.929	280.174
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		277.955	197.658
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	Not:24	277.955	197.658
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not:22	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not:35	53.555.578	52.157.642
ÖZKAYNAKLAR		229.512.605	241.500.738
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not:27	229.511.653	241.499.587
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		45.301.980	45.301.980
Pay İhraç Primleri/İskontoları		104.038	104.038
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(30.919)	(19.952)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>		(30.919)	(19.952)
<i>-Diğer Kazanç ve (Kayıplar)</i>		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		129.045.744	128.906.429
Net Dönem Karı / (Zararı)		(11.976.967)	139.315
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not:27	952	1.151
TOPLAM KAYNAKLAR		624.440.237	585.143.718

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2017 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2016 31.12.2016
	Notlar		
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>			
Hasılat	Not:28	73.339.271	51.510.244
Satışların Maliyeti (-)	Not:28	(24.887.486)	(20.062.583)
BRÜT KAR		48.451.785	31.447.661
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not:29	(48.159)	(270.720)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:29	(4.523.160)	(7.141.740)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31	29.210.848	38.098.097
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31	(1.941.897)	(2.199.386)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		71.149.417	59.933.912
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32	36.848	37.263
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:32	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not:16	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		71.186.265	59.971.175
Finansal Gelirler	Not:33	3.720.646	1.865.242
Finansal Giderler (-)	Not:33	(83.623.463)	(59.028.739)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(8.716.552)	2.807.678
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	Not:35	(3.260.614)	(2.668.384)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		(1.859.936)	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(1.400.678)	(2.668.384)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(11.977.166)	139.294
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(11.977.166)	139.294
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		(11.977.166)	139.294
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(199)	(21)
Ana Ortaklık Payları		(11.976.967)	139.315
Pay Başına Kazanç	Not:36	(0,00184)	0,00002

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2017 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2016 31.12.2016
	Notlar		
DÖNEM KAR / ZARARI		(11.977.166)	139.294
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(10.967)	1.365
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	Not: 24	(13.709)	1.706
Vergi Etkisi	Not: 24	2.742	(341)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(10.967)	1.365
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(11.988.133)	140.659
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı		(11.988.133)	140.659
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(199)	(21)
Ana Ortaklık Payları		(11.987.934)	140.680

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		(Yeniden Sınıflandırılmış)
	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01. 2017	01.01. 2016
Notlar	31.12. 2017	31.12. 2016
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	40.622.981	33.671.775
Dönem Karı (Zararı)	(11.977.166)	139.294
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)	(11.977.166)	139.294
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	55.927.664	29.206.424
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not: 18-19 695.414	778.031
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	758.076	1.025.317
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not: 10 787.535	1.062.580
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(29.459)	(37.263)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	118.299	94.708
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltme	Not: 24 73.601	50.637
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not: 22 (16.271)	-
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not: 22 60.969	44.071
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19.194.784	16.862.437
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not: 33 (340.682)	(674.485)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not: 33 19.536.252	17.534.209
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not: 10 (786)	2.713
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	(28.626.493)	(36.999.387)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:31 (28.626.493)	(36.999.387)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not: 35 3.260.614	2.668.384
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:32 (7.389)	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	Not: 8-33 60.534.359	44.776.934
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(1.829.886)	4.326.057
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(3.660.102)	(878.161)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10-37 (618)	56
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10 (3.659.484)	(878.217)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11 -	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13 2.609.530	483.069
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:26 (973.084)	104.061
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10 (1.403.488)	595.442
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10-37 708	3.245
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10 (1.404.196)	592.197
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:12 35.158	16.552
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11 479.278	210.876
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not:26 (66.328)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	1.149.150	3.794.218
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	42.120.612	33.671.775
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not: 24 (7.013)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not: 35 (1.490.618)	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI	(329.222)	(643.449)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 18-19 (316.319)	(94.836)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not: 18-19 39.604	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17 (52.507)	(548.613)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI	(29.387.402)	(50.017.602)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:8 306.125.000	7.434.200
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8 (297.409.703)	(40.396.422)
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	Not:11 (19.065.197)	5.108.483
Ödenen Faiz	Not:33 (19.372.222)	(22.838.348)
Alınan Faiz	Not:33 334.720	674.485
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	10.906.357	(16.989.276)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	10.906.357	(16.989.276)
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	Not: 6 637.708	17.626.984
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	Not: 6 11.544.065	637.708

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Diğer Kazanç ve (Kayıplar)	Yasal Yedekler0	İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazancı	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	ÖZKAYNAKLAR
1 Ocak 2017 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	45.301.980	104.038	(19.952)	-	-	2.067.777	-	128.906.429	139.315	241.499.587	1.151	241.500.738
Transferler	Not: 27									139.315	(139.315)			
Sermaye Arttırımı	Not: 27													
Temettüler	Not: 27													
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27				(10.967)						(11.976.967)	(11.987.934)	(199)	(11.988.133)
- Dönem Kar/Zararı											(11.976.967)	(11.976.967)	(199)	(11.977.166)
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27				(10.967)							(10.967)		(10.967)
31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	45.301.980	104.038	(30.919)	-	-	2.067.777		129.045.744	(11.976.967)	229.511.653	952	229.512.605

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Diğer Kazanç ve (Kayıplar)	Yasal Yedekler	İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazancı	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	ÖZKAYNAKLAR
1 Ocak 2016 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	45.301.980	104.038	(21.317)			2.067.777		109.465.936	19.440.493	241.358.907	1.172	241.360.079
Transferler	Not: 27									19.440.493	(19.440.493)			
Sermaye Arttırımı	Not: 27													
Temettüler	Not: 27													
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27				1.365						139.315	140.680	(21)	140.659
- Dönem Kar/Zararı											139.315	139.315	(21)	139.294
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27				1.365							1.365		1.365
31 Aralık 2016 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	45.301.980	104.038	(19.952)			2.067.777		128.906.429	139.315	241.499.587	1.151	241.500.738

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Şirket”) 27 Aralık 1971 tarihinde İstanbul’da “Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.” unvanı ile kurulmuştur. Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş., 10 Haziran 2009 tarihli ve 7329 sayılı Türkiye ticaret sicil gazetesi’nde yapılan unvan değişikliği ile Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adını almıştır. Aynı zamanda ana sözleşmesinin Şirket faaliyeti konusu ile ilgili “Maksat ve Mevzuu” başlıklı 4. maddesinin tamamında değişiklikler yapılarak 5 Haziran 2009 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket’ in esas faaliyet konusu gayrimenkul imal ve inşası, ticareti, alım-satımı, kiralanması, kiraya verilmesi ve bunlar üzerinde her türlü projeler oluşturulması ve işletilmesini yapmaktır.

Şirket’in halka açıklık oranı % 52,88 (31 Aralık 2016: % 52,88) olup ilgili pay senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.’ye kote edilmiş olup, Ana Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket’in kayıtlı olduğu adresi aşağıdaki gibidir:

Mahmutbey Merkez Mah. Taşocağı Cad. No:5 Bağcılar, 34217 İstanbul

Bağlı Ortaklık

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi (“Bağlı Ortaklık”), 17 Ağustos 2006 tarihinde İstanbul’da kurulmuş ve tescil edilmiş bir sermaye şirketi olup esas faaliyeti alışveriş merkezi, ofis, konut, iş merkezi, ticari depolar, ticari park ve buna benzer yerlerin inşaat, kuruluş ve organizasyon hizmetlerinin yapılması, pazarlama ve işletmelerinin yapılması, kiralanması ve kiraya verilmesi işlerini yapmaktır.

Konsolide finansal tabloların sunumu amacıyla, Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi (Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.’nin %99,99’u Edip Gayrimenkul Yatırım’a ait olan bağlı ortaklık) bundan böyle “Bağlı Ortaklık” olarak adlandırılacaktır.

Bundan böyle konsolide finansal tablolarda ve dipnotlarında Şirket ve Bağlı Ortaklığı “Grup” olarak adlandırılacaktır.

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 43 kişidir. (31 Aralık 2016: 21 kişi).

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklığı muhasebe kayıtlarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Grup’un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup’un mali durumu ve faaliyet sonuçları Grup’un geçerli para birimi olan “TL” cinsinden ifade edilmiştir.

İlişikteki finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri ile KGK’nın 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kararıyla onaylanarak yayımlanan 2016 TMS Taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır. Grup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır.

Finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

1 Ocak – 31 Aralık 2017 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 6 Mart 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Uluslararası Muhasebe Standardı 29 “Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama”ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.03 Konsolidasyon Esasları

Konsolidasyon, ana ortaklık olan Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. bünyesinde gerçekleştirilmiş olup, Edip Gayrimenkul Yatırım’ın %99,99’ una sahip olduğu bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.’nin finansal tabloları tam konsolidasyon yöntemi ile ilişikteki konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

Edip Gayrimenkul Yatırım ile bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi ve iştirak tarihindeki özsermayesi dışındaki bilanço kalemleri toplanır. Yapılan toplama işleminde, tam konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borç bakiyeleri ile karşılıklı indirimine tabi tutulur.

Edip Gayrimenkul Yatırım’ın bağlı ortaklıktaki payı; Edip Gayrimenkul Yatırım’daki Finansal Varlıklar ve bağlı ortaklıktaki Sermaye hesabından karşılıklı olarak elimine edilir.

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş sermaye dahil bütün özkaynak kalemlerinden, ana ortaklık dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide finansal durum tablosunun özsermaye hesap grubunda “Kontrol Gücü Olmayan Paylar” adıyla gösterilir.

Edip Gayrimenkul Yatırım ve bağlı ortaklığı arasındaki satın alma ve satış işlemleri ve bu işlemlerle ilgili oluşan kar ve zararlar gelir tablosunda elimine edilmiştir. Konsolide finansal tablolar benzer işlemler için aynı muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un mali tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Mali tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem mali tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Önceki dönem mali tablolarında yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir.

“2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar” dipnotunda belirtilen TMS Taksonomisi kapsamında Grup’un önceki dönem nakit akış tablosu bazı sınıflama değişikliklerine tabi tutulmuştur. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi’nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır :

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. (Not:24)
- Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. (Not: 17,18,19)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

c) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibariyle varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibariyle ilgili karşılıklara ait bilgiler Not 10' da verilmiştir.

d) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Grup'un geçmiş yıllardan gelen devreden mali zararları bulunmakta olup, bu tutar gelecek dönemlerde kullanılabilecek olası riskleri değerlendirilerek ertelenmiş vergi hesabına dahil edilmiştir. Grup, geçmiş dönemlerde oluşan mali zararlarının ileride kullanılabilecek durumlarını tahmin etmekte ve kullanılabilecek ihtimalini düşük gördüğü mali zararlarını ertelenmiş vergi varlığı olarak finansal tablolarda göstermektedir. Bilindiği üzere VUK hükümleri uyarınca mali zararlar sadece 5 yıl taşınabilmektedir. (Not:35)

e) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun bedelleriyle finansal tablolara yansıtmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi tarafından hazırlanmış olup söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, 212 İst. Power Outlet AVM için kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre, Lüleburgaz Fabrika için gayrimenkulün arsa değerini benzer arsaların emsal bedellerini baz alarak emsal karşılaştırma yöntemine göre, arsanın üzerindeki inşai yatırımların değerini ise maliyet yaklaşımına göre, Lüleburgaz Arsa ve Mahmutbey Arsa için benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedelleri baz alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre tespit edilmiştir. (Not: 17)

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Grup'un mali durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi mali tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Cari dönemde Grup'un muhasebe politikalarında bir değişiklik yapılmamıştır.

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.08 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Mali tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir.

Gelirler, indirimler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre mali tablolara yansıtılır.

2.09.02 Stok Değerlemesi

Grup'un stokları inşaatı tamamlanan My Office 212 projesine ilişkin olarak oluşmuş ofis maliyetlerinden, inşaatı devam eden otel projesine ait maliyetlerden ve diğer stoklardan oluşmaktadır. Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti, tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri, direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Grup'un dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

2.09.03 Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir (**Not:6**). Bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir süre içinde bir borcun ödenmesi için kullanılmak üzere veya başka bir nedenle sınıflandırılmış nakit ve benzerleri var ise, duran varlıklarda yer alır.

2.09.04 Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Grup kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşüldükten sonra taşınmaktadır. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Ticari alacaklar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler bilanço tarihindeki efektif faiz oranı ile reeskonta tabi tutularak indirgenmiş tutarları ile taşınır.

Şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Karşılık, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın yapısı gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır.

2.09.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

Grup, önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile muhasebeleştirmekteyken, 31 Mart 2014 tarihinden itibaren 7 Mayıs 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile gerçeğe uygun değer yöntemini benimsemeye karar vermiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemi benimsendiğinden söz konusu gayrimenkullere amortisman ayırma uygulamasına son verilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

2.09.06 Maddi Duran Varlıklar

Maddi Duran Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutulmuştur.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Aralık 2017 Oran (%)	31 Aralık 2016 Oran (%)
Makine ve Tesisler	4-50	2-25	2-25
Taşıtlar	2-10	10-50	10-50
Demirbaşlar	2-50	2-50	2-50

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına dahil edilir.

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

2.09.07 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 1 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Grup bünyesinde yaratılan, üretimi planlanan yeni ürünlerin geliştirilmesine yönelik katılan harcamlar hariç, Maddi Olmayan Duran Varlıklar aktifleştirilemez ve yapılan harcamlar oluştukları dönem içerisinde giderleştirilirler. Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Aktifleştirilen geliştirme giderleri, ürünün ticari üretiminin başlamasını müteakip tahmini kullanım ömürleri doğrultusunda doğrusal amortisman metodu ile itfa edilirler. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Aralık 2017 Oran (%)	31 Aralık 2016 Oran (%)
Haklar	3-15	6,66-33,33	6,66-33,33

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.09 Kiralama İşlemleri

I) Finansal Kiralama İşlemleri

Grup'un Finansal Kiralama işlemi bulunmamaktadır.

II) Operasyonel Kiralama İşlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır.

Kiracı Olarak Grup:

Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır.

Kiralayan Olarak Grup:

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Grup bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi'nden kira geliri elde etmektedir. Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin bir kısmını kiraya vermektedir. Grup'un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 tarihleri arası için 37.682.175 TL' dir. (1 Ocak 2016 – 31 Aralık 2016: 37.099.239 TL)

2.09.10 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Grup'un özellikli varlıklarla ilgili olarak cari dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

2.09.11 Finansal Araçlar

I. Finansal Varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Etkin Faiz Yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

b) Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

Grup'un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

c) Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara, ilgili dönemin kar veya zarar tablosunda yer verilmemektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak kar veya zarar tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde kar veya zarar tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı kar veya zarar tablosunda iptal edilebilir.

d) Krediler ve Alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her finansal durum tablosu tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık Grup'un güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kar veya zarar tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

II. Finansal Yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, finansal durum tablosu tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

b) Diğer Finansal Yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı, finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

III. Türev Finansal Araçlar

Yoktur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.09.12 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Finansal Durum Tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

2.09.13 Hisse Başına Kar / Zarar

Hisse başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmabilmektedirler. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.09.14 Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

Finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Finansal Durum Tablosu tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların finansal durum tablosu tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Grup, finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Grup'un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Grup şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.09.16 İlişkili Taraflar

Bu mali tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar “ilişkili taraflar” olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. (Not.37)

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşvikleri ile birlikte araştırma ve geliştirme teşvikleri, Grup’un teşvik talepleri ile ilgili olarak yetkililer tarafından onaylandığı zaman tahakkuk esasına göre gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilir.

2.09.18 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığın konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide mali tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, kar veya zarar tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup’un cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup’un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Mali tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş verginin aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.09.19 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştikçe provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli mali tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının finansal durum tablosu tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak mali tablolara yansıtılmıştır.

2.09.20 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler finansal durum tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.10 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.12 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

i) 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik, yorum ve ilke kararlarına ilişkin özet bilgi:

TFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar” (Değişiklik): 2014 – 2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler değişikliğiyle; işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 7 “Nakit Akış Tabloları” (Değişiklik): Ocak 2016’da yapılan değişikliklerle işletmelerin finansal borçlarındaki değişimlere ilişkin dipnot bilgilerinin iyileştirilmesi konusunda düzenlemeler yapılmıştır. İşletmelerin finansman faaliyetleri ile ilgili bilgilerin iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. TMS 7, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Geriye dönük uygulama yapılmayacaktır.

TMS 12 “Gelir Vergileri” (Değişiklik): Ocak 2016’da yapılan değişikliklerle gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi konusundaki uygulama farklarının ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır. TMS 12, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır.

ii) 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulama tercihi kullanılmamış yeni standart, değişiklik ve yorumlara ilişkin özet bilgi:

TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması” (Değişiklik): 2014 – 2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler değişikliğiyle; bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

TFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler”: 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir. Değişiklikler ileriye dönük olarak uygulanacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 9 “Finansal Araçlar” (2017 Sürümü): TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Daha sonra yapılan değişiklikler ile zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihine ertelenmiştir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 10 “Konsolide Finansal Tablolar” ve TMS 28 “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” (Değişiklik): Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları: Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına varlık satışı veya varlık katkısının söz konusu olması durumunda belirli şartlar altında bütün kazancın yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesine ilişkin değişiklikler yapılmıştır. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından belirlenecek bir tarihte veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemlerinde ileriye yönelik olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Erken uygulama halinde bu husus dipnotlarda açıklanır.

TFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. Hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayrıştırma ve zaman boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirilmiş ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesine ilişkin hükümler içermektedir. TFRS 15, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır.

Standart geriye dönük olarak uygulanacaktır. Geriye dönük uygulama için iki alternatif söz konusu olacaktır. Tam geriye dönük uygulamada mali tablolar geçmişe dönük olarak revize edilecektir. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulamada önceki dönem mali tabloları revize edilmeyecek sadece mali tablolarda karşılaştırmalı bilgiler verilecektir.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” (Değişiklik): 2014 – 2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler değişikliğiyle; iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” (Değişiklik): TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS Yorum 22 “Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri” (Yorum): Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur. Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standart, değişiklik ve yorumlara ilişkin özet bilgi:

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır ve bu nedenle TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. UMSK tarafından yayımlanmış yeni standartlar ve yapılan değişiklikler henüz yürürlüğe girmemiştir.

UFRS 16 “Kiralama İşlemleri”: UMS 17 standartının yerine geçmek üzere Ocak 2016’da yayımlanmıştır. Kiracı konumundaki işletmeler için faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını bir çok durumda ortadan kaldırmaktadır. Kiralayan konumundaki işletmelerin muhasebeleştirme politikaları UMS17 ile büyük oranda aynıdır. UFRS 16, Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat Standartı ile birlikte uygulanmak şartı ile erken uygulamaya izin vermektedir.

UFRS 17 “Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı”: UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme, ölçüm, sunum ve açıklama konularında ilkeleri belirlemek amacıyla UFRS 17’yi yayımlamıştır. Standardın amacı şirketlerin bu tür sözleşmelerin doğrulukla amaca uygun sunumunu sağlamaktır. Standart 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

UFRS Yorum 23 “Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler”: Yorum, gelir vergisi muhasebeleştirmeleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “UMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler – 2015-2017 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirecek, UFRS 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” ve UFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” (Değişiklik): UFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” standardına; müşterek anlaşmaya taraf olanlardan birinin, işletmenin kontrolünü sonradan elde etmesi ile ilgili olarak açıklık getirilmiştir. Standart, 31 Aralık 2018 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” standardına, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri standardında tanımlandığı işletmenin müşterek faaliyetine katılan tarafın daha sonradan müşterek kontrole sahip olmasında daha öncede elinde bulundurduğu işletmedeki özkaynak payının ölçülmesi konusunda açıklık getirmiştir. Standart, 31 Aralık 2018 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 12 “Gelir Vergileri” (Değişiklik): UMS 12 “Gelir Vergileri” standardına Temettü Dağıtımının vergi sonuçlarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili açıklık getirmiştir. Standart, 31 Aralık 2018 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 23 “Borçlanma Maliyetleri” (Değişiklik): UMS 23 “Borçlanma Maliyetleri” standardına özellikli varlık alımı için kullanılan finansman ile ilgili olarak; özellikli varlığın kullanıma hazır hale gelmesi veya satışının tamamlanmasından sonra özellikli varlık için kullanılan finansmandan aktifleştirilebilecek borçlanma maliyeti tutarının hesabı için genel amaçlı borçlara pay verilmesi konusunda açıklık getirmiştir. Geçiş hükmü olarak değişikliğin uygulanmasına başlanıldığı yıllık hesap döneminde katılan borçlanma maliyetleri için uygulanacaktır. Standart, 31 Aralık 2018 sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Yukarıdaki standartların uygulanmasının gelecek dönemlerde mali tablolara olası etkisi değerlendirilmektedir.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket’in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 yıllarında işletme birleşmeleri standardı kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup’un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup’un dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri varlıkların TL karşılıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	47.608	39.189
Banka	11.502.419	598.519
- TL Vadesiz Mevduat	1.417.831	509.549
- Usd Vadesiz Mevduat	231.251	-
- Euro Vadesiz Mevduat	6.051.762	88.970
- Usd Vadeli Mevduat	3.801.575	-
Toplam	11.550.027	637.708

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2016: Yoktur)

Vadeli Mevduatlara ilişkin vade analizine aşağıda yer verilmiştir.

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1-32 gün	3.801.575	-
Toplam	3.801.575	-

Vadeli mevduatların para birimi cinsinden etkin faiz oranlarına aşağıda yer verilmiştir.

Para Cinsi	31 Aralık 2017			31 Aralık 2016		
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Faiz Oranı
USD	1.007.867	3.801.575	%4,18	-	-	-
Toplam		3.801.575			-	

Şirket'in nakit akım tablolarında nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve nakit benzeri değerlerden bloke mevduat düşülerek gösterilmektedir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve Nakit Benzerleri	11.550.027	637.708
Faiz Tahakkukları (-)	(5.962)	-
Bloke Mevduatlar (-)	-	-
Nakit Akım Tablosu	11.544.065	637.708

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	241.538.899
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	28.887.987	1.363.394
Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı	28.887.987	242.902.293
Uzun Vadeli Banka Kredileri	308.033.922	24.605.930
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	308.033.922	24.605.930
Finansal Borçlar Toplamı	336.921.909	267.508.223

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

31 Aralık 2017

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	Euro	1.686.504	7.615.410	0-3 ay	6,51%
	Euro	4.711.013	21.272.577	4-12 ay	6,51%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		6.397.517	28.887.987		

31 Aralık 2016

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Kısa Vadeli Krediler	Euro	3.407.024	12.639.720	0-3 ay	5,40-6,53%
	Euro	61.699.555	228.899.179	4-12 ay	4,85-6,53%
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	Euro	92.475	343.072	0-3 ay	5,54%
	Euro	275.027	1.020.322	4-12 ay	5,54%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		65.474.081	242.902.293		

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Aareal Bank A.G. arasında, kredinin vade sonundaki bakiyesi olan 86.925.000 Euro'nun re-finansmanına yönelik olarak 14 Aralık 2012 tarihinde 5 yıl vadeli kredi tadil sözleşmesi imzalanmıştır. Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. sözleşme imzalandığı tarihte 10.235.750 Euro anapara ödemesi yapmış olup ilgili tutar sözleşmedeki anapara borcundan mahsup edilmiştir. Re-finansman sözleşmesine Edip Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 76.689.250 Euro iskontosuz anapara borcu için garantör olmuş, Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.S. ise aynı tutarda ipotek vermiştir.

Uzun Vadeli Krediler

31 Aralık 2017

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	Euro	26.912.419	121.523.028	1-5 yıl	6,51%
		41.304.594	186.510.894	5-13 yıl	6,51%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		68.217.013	308.033.922		

Grup, mevcut kredinin bir refinansman kredisi şeklinde uzun vadeli olarak yenilenmesi amacıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. 'den 79.000.000 Euro (Yetmişdokuz milyon EURO) limitli 13 yıl vadeli, geri ödeme planı ile 212 İstanbul Alışveriş Merkezi gelirlerine endeksli kredi kullanmıştır. Bu kredi ile bağlı ortaklığın Aareal Bank A.G. ile yapmış olduğu 19.12.2017 vadeli kredi sözleşmesinin bakiyesi olan 61.351.400 Euro ve alışveriş merkezinin inşaatı sırasında ana ortak sıfatıyla Şirket (Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.) tarafından sağlanan finansman nedeniyle oluşan diğer finansal borçlar kapatılmıştır. Kredinin kullanımı ile birlikte Aareal Bank A.G. lehine olan alışveriş merkezi ipoteki Türkiye Halk Bankası A.Ş. 'ne geçmiştir.

31 Aralık 2016

Uzun vadeli kredilerin gelecek 12 aya düşen ve ödenecek olan faiz kısmı kısa vadeli finansal borçlar içerisinde gösterilmiştir.

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	Euro	6.632.505	24.605.930	1-5 yıl	5,54%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		6.632.505	24.605.930		

Uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan az	28.887.987	1.363.394
1-5 yıl	121.523.028	24.605.930
5-13yıl	186.510.894	-
Toplam	336.921.909	25.969.324

Grup'un finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2017
1 Ocak İtibariyle finansal Borçlar	267.508.223
Dönem için Anapara Kredi Girişleri	306.125.000
Dönem için Anapara Kredi Ödemeleri	(297.409.703)
Dönem İçi Faiz Ödemeleri	(19.372.222)
Dönem İçi Faiz Tahakkukları	19.536.252
Dönem İçi Kur Değişim Etkileri	60.534.359
Dönem Sonu	336.921.909

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Finansal Kiralama Taahhütleri

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle finansal kiralama yükümlülüğü bulunmamaktadır

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alıcılar	3.454.249	3.189.776
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	1.873	1.255
- Diğer	3.452.376	3.188.521
Alacak Senetleri	3.233.921	625.827
Alacak Reeskontu (-)	(6.729)	(7.515)
Şüpheli Ticari Alacaklar	5.359.019	4.571.484
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(5.359.019)	(4.571.484)
Toplam	6.681.441	3.808.088

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirir. 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 30 gündür. (31.12.2016: 30 gün)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları, ilgili para birimindeki ticari alacaklar için aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
TL Ticari Alacaklar	%13,50	%9,60
Usd Ticari Alacaklar	%2,10697	-
Euro Ticari Alacaklar	%0	%(0, 09)

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerin geri ödeme yapamayacağı veya söz konusu alacaklar için alınmış olan teminatların değerinin gerçekleştirilemeyeceği düşünülen alacakları kapsar. Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Dönem Başı	(4.571.484)	(3.508.904)
Dönem gideri (Not:31)	(875.007)	(1.468.565)
Kur farkı	(152.867)	-
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar (Not:31)	240.339	405.985
Dönem Sonu	(5.359.019)	(4.571.484)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

Alacaklar için alınmış teminatlara ilişkin açıklamalara **Not:22**'de yer verilmiştir.

Ticari alacaklarda risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalara **Not:38**'de yer verilmiştir.

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Satıcılar	1.238.067	2.641.555
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)	40.592	39.884
-İlişkili Taraf Harici Ticari Borçlar	1.197.475	2.601.671
Toplam	1.238.067	2.641.555

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 0 - 30 gün arasındadır.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Grup'un ilişkili taraflara olan borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen Depozito ve Teminatlar	164.796	164.796
Resmi Kurumlardan Alacaklar	480	480
Şüpheli Diğer Alacaklar	110.244	110.244
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(110.244)	(110.244)
Toplam	165.276	165.276

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem Başı	(110.244)	(110.244)
Dönem gideri (Not:30)	-	-
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	-	-
Dönem Sonu	(110.244)	(110.244)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer Borçlar	65.656	19.098.727
- İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar (Not:37) (*)	687	19.065.884
- Diğer	64.969	32.843
Öd. Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	650.736	332.339
Toplam	716.392	19.431.066

(*) Nakit kullanımlarından oluşmaktadır. Ortaklar, Grup'a TL alacağı nedeniyle % 12,05-%15,20 (31 Aralık 2016: % 13-%13,10 TL , %3-%3,20 USD , %2,5 EURO) faiz oranı üzerinden faiz hesaplamaktadır. Grup'a Ortakları tarafından uygulanan faiz oranları dönemin cari piyasa faiz oranları üzerinden hesaplanan emsal oranlardır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Faiz oranlarının belirlenmesindeki en önemli esas, Grup'un kullanmış olduğu mevcut banka kredileri oranları ile ortaklardan borcun alındığı gün itibariyle bankalardan alınan kredi fiyatlamalarındaki oranlar gözetilerek, Grup'un piyasada bulabileceği faiz oranlarından daha yüksek faiz oranları olmamasını sağlamaktır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Alınan Depozito ve Teminatlar	408.929	280.174
Toplam	408.929	280.174

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yarı mamul stokları(1)	-	2.622.532
Diğer stoklar	57.165	44.163
Mamuller(2)	432.747	432.747
Toplam	489.912	3.099.442

(1) Cari dönemde Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden olan Otel Projesi'nin natamam haliyle satışı yapılmıştır.(Not.28) (31.12.2016: Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden "Otel Projesi" maliyeti olarak kayıtlara yansıtılmış olan tutardır. Grup'un 31 Aralık 2016 itibariyle % 42'sine sahip olduğu Otel Projesinin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 05 Mayıs 2014 tarihli değerleme raporuna göre 15.480.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.)

(2) Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden inşaatı tamamlanmış "My Office 212" projesinden 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle şirket kayıtlarında yer alan 4 adet bağımsız bölümün maliyeti olarak kayıtlara yansıtılmış olan tutardır. Grup'un 31 Aralık 2017 itibariyle "My Office 212" projesinde Sirket'in kayıtlarında yer alan söz konusu 4 bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 22 Nisan 2014 tarihli değerleme raporuna göre arsa payları dahil 1.645.000 TL'dir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Maliyet Bedeli	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Net Gerçekleşebilir Değer (a)	-	-
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b)	489.912	3.099.442
Toplam Stoklar (a+b)	489.912	3.099.442

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

	Açılış 1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31 Aralık 2017
Yat. Amaçlı Gayr. Menkul					
212 İst. Power Outlet AVM	524.650.000	52.507	-	23.397.493	548.100.000
Lüleburgaz Fabrika	46.190.000	-	-	4.795.000	50.985.000
Lüleburgaz Arsa	2.930.000	-	-	400.000	3.330.000
Mahmutbey Arsa	105.000	-	-	34.000	139.000
TOPLAM	573.875.000	52.507	-	28.626.493	602.554.000

31 Aralık 2016

	Açılış 1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31 Aralık 2016
Yat. Amaçlı Gayr. Menkul					
212 İst. Power Outlet AVM	491.000.000	548.613	-	33.101.387	524.650.000
Lüleburgaz Fabrika	42.610.000	-	-	3.580.000	46.190.000
Lüleburgaz Arsa	2.615.000	-	-	315.000	2.930.000
Mahmutbey Arsa	102.000	-	-	3.000	105.000
TOPLAM	536.327.000	548.613	-	36.999.387	573.875.000

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle 212 İst. Power Outlet AVM'nin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 15 Şubat 2018 tarihli değerleme raporuna göre 548.100.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle Lüleburgaz Fabrika'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 15 Şubat 2018 tarihli değerleme raporuna göre tespit edilmiştir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. gayrimenkulün arsa değerini benzer arsaların emsal bedellerini baz alarak emsal karşılaştıma yöntemine göre 24.765.000 TL, arsanın üzerindeki inşai yatırımların değerini ise maliyet yaklaşımına göre 26.220.000 TL olmak üzere toplam 50.985.000 TL olarak tespit etmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle Lüleburgaz Arsa'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 12 Şubat 2018 tarihli değerleme raporuna göre 3.330.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle Mahmutbey Arsa'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 12 Şubat 2018 tarihli değerleme raporuna göre 139.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Varlıklar Üzerindeki Rehin ve İpotekler

Grup'un 31 Aralık 2017-31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

31 Aralık 2017

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m ² miktarlı A blokta 269 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro	1.Derece İpotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımtali mevkiinde bulunan 4254 parsel üzerinde,	Etibank Genel Müdürlüğü lehine haritada belirli 527 metrekare mahalde	İrtifak Hakkı

31 Aralık 2016

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m ² miktarlı A blokta 269 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Aareal Bank AG. lehine 76.689.250 Euro kredi için	1.Derece İpotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada 14 parsel üzerinde A blok (36) nolu bağımsız bölüm taşınmazın üzerinde	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin taşınmazın söz konusu bağımsız bölümü üzerinde Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. lehine 25.05.2007 tarihinden itibaren 10 yıl müddetle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımtali mevkiinde bulunan 4254 parsel üzerinde,	Etibank Genel Müdürlüğü lehine haritada belirli 527 metrekare mahalde	İrtifak Hakkı
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımtali mevkiinde bulunan 225-226-227-228-229-230-1896-1897-4254 parsel üzerinde,	Borçlu Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Burgan Bank A.Ş. lehine 14.000.000 Euro	1.Dereceden İpotek

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Maddi Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Maliyet Bedeli	17.496.626	17.230.168
Birikmiş Amortisman	(16.321.759)	(15.646.896)
Maddi Duran Varlık Değer Düş. Karşılığı (-)	(7.470)	(36.929)
Net Değer	1.167.397	1.546.343

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2017
Makine, tesis ve cihazlar	14.309.216	-	-	29.459	14.338.675
Taşıt araç ve gereçleri	159.830	-	(49.861)	-	109.969
Döşeme ve demirbaşlar	2.724.193	316.319	-	-	3.040.512
TOPLAM	17.193.239	316.319	(49.861)	29.459	17.489.156

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2017	Dönem Gideri	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2017
Makine, tesis ve cihazlar	13.544.568	476.119	-	-	14.020.687
Taşıt araç ve gereçleri	115.502	4.620	(17.646)	-	102.476
Döşeme ve demirbaşlar	1.986.826	211.770	-	-	2.198.596
TOPLAM	15.646.896	692.509	(17.646)	-	16.321.759
Net Değer	1.546.343				1.167.397

31 Aralık 2016

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2016
Makine, tesis ve cihazlar	14.271.953	-	-	37.263	14.309.216
Taşıt araç ve gereçleri	159.830	-	-	-	159.830
Döşeme ve demirbaşlar	2.630.853	93.340	-	-	2.724.193
TOPLAM	17.062.636	93.340	-	37.263	17.193.239

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2016	Dönem Gideri	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2016
Makine, tesis ve cihazlar	12.985.101	559.467	-	-	13.544.568
Taşıt araç ve gereçleri	104.331	11.171	-	-	115.502
Döşeme ve demirbaşlar	1.790.873	195.953	-	-	1.986.826
TOPLAM	14.880.305	766.591			15.646.896
Net Değer	2.182.331				1.546.343

Aktiflere ait sigorta bilgileri **Not:22'** de yer almaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 695.414 TL olup, bu giderlerin 530.954 TL' si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 164.460 TL' si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

NOT 19 MADDE OLMAZAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Maliyet Bedeli	657.166	657.166
Birikmiş Amortisman	(654.077)	(651.172)
Net Değer	3.089	5.994

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

	1 Ocak 2017			31 Aralık 2017
Maliyet Bedeli	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Kapanış
Haklar	576.153	-	-	576.153
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	81.013	-	-	81.013
Toplam	657.166	-	-	657.166

	1 Ocak 2017	Dönem		31 Aralık
Birikmiş İtfa Payı	Açılış	Gideri	Çıkışlar	Kapanış
Haklar	574.556	187	-	574.743
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	76.616	2.718	-	79.334
Toplam	651.172	2.905	-	654.077

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	5.994	3.089
---	--------------	--------------

31 Aralık 2016

	1 Ocak 2016			31 Aralık 2016
Maliyet Bedeli	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Kapanış
Haklar	576.153	-	-	576.153
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.516	1.497	-	81.013
Toplam	655.669	1.497	-	657.166

	1 Ocak 2016	Dönem		31 Aralık
Birikmiş İtfa Payı	Açılış	Gideri	Çıkışlar	Kapanış
Haklar	573.129	1.427	-	574.556
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	66.603	10.013	-	76.616
Toplam	639.732	11.440	-	651.172

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	15.937	5.994
---	---------------	--------------

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	97.913	92.188
Ödenecek SGK	54.411	24.978
Toplam	152.324	117.166

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1 Karşılıklar:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	704.847	660.149
Dava Karşılığı	109.688	125.959
Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı(*)	4.769	4.769
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (**)	590.390	529.421
Toplam	704.847	660.149

(*) Grup'un satmış olduğu My Office dairelerine ilişkin, henüz Grup tarafından ödenmemiş olan tapu harç bedelleri ile ilgili ayrılan karşılıklardır.

(**) Alt işveren sıfatıyla sorumlu tutulduğu sosyal güvenlik prim borcundan kaynaklanmaktadır.

	Dava Karşılığı	Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2017 itibariyle	125.959	4.769	529.421	660.149
İlave Karşılık	76.647		60.969	137.616
Ödemeler / İptal Edilen Karş.	(92.918)			(92.918)
31 Aralık 2017 itibariyle	109.688	4.769	590.390	704.847

	Dava Karşılığı	Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2016 itibariyle	103.873	37.527	474.678	616.078
İlave Karşılık	22.086	-	54.743	76.829
Ödemeler	-	-	-	-
İptal Edilen Karşılıklar	-	(32.758)	-	(32.758)
31 Aralık 2016 itibariyle	125.959	4.769	529.421	660.149

Grup'un dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin Kısa Vadeli Karşılıkları bulunmamaktadır.

ii) Kosullu varlık ve yükümlülükler

Grup'un çalışmakta olduğu hukuk danışmanından elde edilen dava yazısına göre grup aleyhine açılan davalar aşağıdaki gibidir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket aleyhine açılan davalar

Dosya No	Mahkeme	Konu	Açıklama
2013/4 E.	Bakırköy 21. İş Mahkemesi	İş Kazası Tazminatı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 3.504 TL karşılık ayrılmıştır.
2015/242 E.	Bakırköy 15. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Bu dava için mali tablolarda 25.696 TL karşılık ayrılmıştır.
2017/787 E.	Bakırköy 23. İş Müdürlüğü	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 18.623 TL karşılık ayrılmıştır.
2013/868 E.	Bakırköy 17. İş Mahkemesi	İş Kazası Tazminatı	Dosya temyiz incelemesi için Yargıtay'dadır. Bu dava için mali tablolarda 58.458 TL karşılık ayrılmıştır.

2013/901	Bakırköy 27. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanın iş akdi feshi nedeni ile açılan dava olup 6.800 TL tutarlıdır. 12.11.2015 tarihli mahkeme kararına göre Edip Uluslararası Gay.ve Tur. A.Ş. yönünden husumet yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiştir. Dosya temyiz incelemesi için Yargıtay'dadır. Bu dava için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2014/605 E.	Bakırköy 14. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 2.407 TL karşılık ayrılmıştır.
2017/1293 E.	Bakırköy 6. Sulh Hukuk Mahkemesi	Alacak davası	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 1.000 TL karşılık ayrılmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 109.688 TL (31 Aralık 2016: 125.959 TL) tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

31.12.2017				31.12.2016	
Maliyet Bedeli	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	1.311.621	5.922.625	1.186.745	4.402.704
Alınan teminat mektupları	TL	645.500	645.500	733.559	733.559
Alınan çek ve senetler	TL	292.960	292.960	409.320	409.320
Garanti Mektubu	EURO	85.943	388.074	85.943	318.838
Alınan çek ve senetler	USD	10.000	37.719	-	-
Alınan çek ve senetler	EURO	320.212	1.445.917	392.674	1.456.781
Toplam alınan teminatlar			8.732.795		7.321.202

31.12.2017				31.12.2016	
Maliyet Bedeli	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	275.063	275.063	231.138	231.138
Verilen ipotek teminatı (*)	EURO	120.000.000	541.860.000	90.689.250	336.448.049
Verilen kefalet (**)	EURO	120.000.000	541.860.000	76.689.250	284.509.449
Toplam verilen teminatlar			1.083.995.063		621.188.636

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	542.039.838	336.679.187
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	541.955.225	284.509.449
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı		-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
Toplam	1.083.995.063	621.188.636

(*)Verilen ipotek teminatı 120.000.000 Euro Bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 79.000.000 Euro 13 yıl vadeli kredi sözleşmesi gereği Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine verilen 1. Derece ipotekten oluşmaktadır.

(**)Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin, tam konsolidasyon kapsamında olan bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile kredisi anlaşmasında Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ana ortak sıfatıyla kefil olmuştur. Söz konusu kredi için ayrıca yukarıdaki paragrafta açıklandığı üzere bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin vermiş olduğu aynı tutarda (120.000.000 Euro) ipoteği bulunmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2016 : %0)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 578.283.210 TL 'dir (31 Aralık 2016: 481.023.415 TL).

NOT 23 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem Tazminatı Karşılığı	277.955	197.658
Toplam	277.955	197.658

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.732,48 TL tavanına tabidir. (31 Aralık 2016: 4.297,21 TL) Grup'un kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 "tavan tutarı" dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8 enflasyon oranı ve %12 iskonto oranı varsayımına göre, % 3,70 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2016: %4,23 reel iskonto oranı). Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 31 Aralık 2017 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2016: %100) Şirket Yönetimi tarafından 2017 yılında bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.

Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
1 Ocak	197.658	148.728
Cari hizmet maliyeti	51.859	35.925
Faiz Maliyeti	21.742	14.711
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	13.709	(1.706)
Ödeme	(7.013)	-
Kapanış	277.955	197.658

Cari dönem kıdem tazminat karşılık gideri 87.310 TL (1 Ocak 2016 – 31 Aralık 2016: 48.931 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Satılan Hizmet Maliyeti	36.999	-
Genel Yönetim Giderleri	36.602	50.637
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	73.601	50.637
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal Kayıplar / (Kazançlar) (*)	13.709	(1.706)
Toplam Dönem Gideri	87.310	48.931

(*) Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak giderleştirilen tutar 13.709 TL (31 Aralık 2016: Aktüeryal kazanç 1.706 TL)'dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi gelirinin de aynı şekilde diğer kapsamlı giderde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gider tutarı 10.967 TL (31 Aralık 2016: 1.365 TL) olmuştur.

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Diğer kapsamlı giderde muhasebeleştirilen aktüeryal Kayıplar/(Kazançlar)	13.709	(1.706)
Vergi Etkisi % 20	(2.742)	341
Net Tutar	10.967	(1.365)

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

NOT 26 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER ve DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Gelecek Aylara Ait Giderler	803.119	460.147
Verilen Avansları	679	5.650
Toplam	803.798	465.797

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Gelecek Yıllara Ait Giderler	889.861	254.778
Toplam	889.861	254.778

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	199.302	128.191
Alınan Avanslar	383.717	521.156
Toplam	583.019	649.347

(*) Gelecek aylara ait gelirler hesabının bakiyesi Grup'un bazı AVM müşterilerinden peşin aldığı kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri bulunmamaktadır.

Grup'un dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	73.561	1.243.094
Personel Avansları	36.250	15.867
Toplam	109.811	1.258.961

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 27 ÖZKAYNAKLAR

27.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle kontrol gücü olmayan pay 1.056 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.151 TL).

Kontrol Gücü Olmayan Paylar Hareket Tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
1 Ocak	1.151	1.172
Dönem Karından/ (Zararından) Pay	(199)	(21)
Kapanış Bakiyesi	952	1.151

27.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2017		31.12.2016	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Akın Holding A.Ş.	22.310.411	34,32	19.562.288	30,10
Feza Holding A.Ş.	6.999.479	10,77	6.999.479	10,77
Nuri AKIN	7.980.824	12,28	7.980.824	12,28
Diğer (1)(2)	27.709.286	42,63	30.457.409	46,85
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00	65.000.000	100,00

(1) Sermayenin %10'undan daha azına sahip olanların toplamını göstermektedir.

(2) 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 52,88 (31 Aralık 2016: % 52,88)'dir.

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
Sermaye artırım	-	-	-	-
Toplam Sermaye	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

27.3 Sermaye Yedekleri

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve pay senedi ihraç priminden (emisyon primi) oluşmaktadır.

Sermaye düzeltme farkları, Şirket sermayesinin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarı ile Grup'un enflasyon düzeltmesi öncesindeki sermaye tutarı arasındaki farkı ifade eder.

27.4 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	104.038	104.038
Toplam	104.038	104.038

27.5 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) analizi aşağıda yer almaktadır.

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Not:24)	(38.649)	(24.940)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	7.730	4.988
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Net)	(30.919)	(19.952)
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	-	-
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	(30.919)	(19.952)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(30.919)	(19.952)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
1 Ocak Açılış	(19.952)	(21.317)
İlave	(13.709)	1.706
Ertelenmiş Vergi Mahsubu (-)	2.742	(341)
Dönem Sonu Bakiye	(30.919)	(19.952)

27.6 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirlerin (Giderlerin) bulunmamaktadır.

27.7 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Yasal Yedekler	2.057.213	2.057.213
Özel Yedekler	10.564	10.564
Toplam	2.067.777	2.067.777

27.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Grup'un SPK düzenlemelerine göre bulunan 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle geçmiş yıl karlarının detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Olağanüstü Yedekler	13.569.309	13.569.309
Diğer Geçmiş Yıl Karları	115.476.435	115.337.120
Toplam	129.045.744	128.906.429

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nun II-19.01 nolu "Kar Payı Tebliği" düzenlemelerine göre yaparlar. Bu tebliğe göre kar dağıtım zorunluluğu yoktur. Şirketler kar dağıtım politikalarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen şekilde kar payı öderler. Kar payları taksitler halinde ödenebileceği gibi ara dönem finansal tablolarında yer alan karlar üzerinden kar payı avansı da ödenebilir. Şirketler tarafından dağıtılmasına karar verilen kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarında veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Yukarıda tarihi bedelleri ile gösterilmiş kalemlerin düzeltilmiş değerleri ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

	Tarihi Değerler	Düzeltilmiş Değer	Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Değer Farkı
Sermaye	65.000.000	110.301.980	45.301.980
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	104.038	159.039	55.001
Yasal yedekler	2.057.213	5.896.832	3.839.619
Özel yedekler	10.564	116.823	106.259
Olağanüstü yedekler	13.569.309	20.045.855	6.476.546
Toplam	80.741.124	136.520.529	55.779.405

31 Aralık 2016

	Tarihi Değerler	Düzeltilmiş Değer	Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Değer Farkı
Sermaye	65.000.000	110.301.980	45.301.980
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	104.038	159.039	55.001
Yasal yedekler	2.057.213	5.896.832	3.839.619
Özel yedekler	10.564	116.823	106.259
Olağanüstü yedekler	13.569.309	20.045.855	6.476.546
Toplam	80.741.124	136.520.529	55.779.405

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Hasılatı ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Kiralama Gelirleri	37.682.175	37.099.239
Masraf Katılım Payı Gelirleri	13.264.112	12.512.701
My Ofis 212 Satış Hasılatı	-	1.898.304
Otel Projesi Satışı*	22.392.984	-
Toplam	73.339.271	51.510.244

* Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden olan "Otel Projesi"nin natamam haliyle satışı gerçekleşmiştir. Satışa ilişkin 638.485 TL komisyon giderinin satış tutarından netleştirilmesi sonucu "Otel Projesi" satış hasılatı mali tablolarda 22.392.984 TL olarak raporlanmıştır.

Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Personel Giderleri	(3.735.526)	(1.926.139)
Hizmet Maliyeti	(17.631.819)	(17.121.258)
Amortisman Giderleri	(530.954)	(591.213)
My Ofis 212 Satış Maliyeti	-	(423.973)
Otel Projesi Satış Maliyeti	(2.952.188)	-
Kıdem Tazminatı	(36.999)	-
Satışların Maliyeti	(24.887.486)	(20.062.583)

NOT 29 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(48.159)	(270.720)
Genel Yönetim Giderleri	(4.523.160)	(7.141.740)
Toplam Faaliyet Giderleri	(4.571.319)	(7.412.460)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Paz. Satış ve Dağıtım Giderleri	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Promosyon ve Çekiliş Giderleri	(48.159)	(92.000)
Kiralama ve Satış Komisyon Giderleri	-	(162.830)
Diğer	-	(15.890)
Toplam	(48.159)	(270.720)

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Personel Giderleri	(1.357.670)	(3.709.464)
Vergi, Resim ve Harçlar	(1.485.003)	(1.422.052)
Amortisman Giderleri	(164.460)	(186.818)
Dış. Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(694.648)	(775.559)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(36.602)	(50.637)
Bakım Onarım Giderleri	-	(111.423)
Sigorta Giderleri	(656.588)	(579.576)
Diğer giderler	(128.189)	(306.211)
Toplam	(4.523.160)	(7.141.740)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Amortisman giderleri ve itfa paylarının kar veya zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Genel Yönetim Giderleri	(164.460)	(186.818)
Hizmet Üretim Maliyeti	(530.954)	(591.213)
Toplam	(695.414)	(778.031)

Personel giderlerinin kar veya zarar tablosu hesaplarına kaydedildiği tutarlar aşağıda belirtilmiştir:

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Genel Yönetim Giderleri	(1.357.670)	(3.709.464)
Hizmet Üretim Maliyeti	(3.735.526)	(1.926.139)
Toplam	(5.093.196)	(5.635.603)

Grup AVM yönetimine ilişkin hizmetleri dışarıdan hizmet satın alma yoluyla karşılamaktayken 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren bu hizmetleri kendi personeli ile vermeye başlamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2016 tarihine kadar genel yönetim giderleri içerisinde raporlanan personel maliyetinin bir kısmı cari dönemde satılan hizmet maliyeti altında raporlanmıştır.

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29.210.848	38.098.097
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	240.339	405.985
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	28.626.493	36.999.387
Ticari Alacak Vade Farkı	93.234	282.973
Önceki Dönem Reeskont İptali	7.515	4.191
Menkul Kıymet Satış Karı	656	-
Kur Farkı Gelirleri	156.962	206.616
Reeskont Gelirleri	-	611
Sigorta Tazminat Gelirleri	-	28.714
Diğer Gelirler	85.649	169.620
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.941.897)	(2.199.386)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(875.007)	(1.468.565)
Dava Karşılık Giderleri	(76.647)	(22.086)
Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(60.969)	(54.743)
Reeskont Giderleri	(6.729)	(7.515)
Kur Farkı Giderleri	(248.494)	(53.612)
Diğer Giderler	(674.051)	(592.865)
Diğer Gelir / Giderler (Net)	27.268.951	35.898.711

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Grup'un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri ve Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Duran Varlık Satış Kazancı	7.389	-
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü İptali	29.459	37.263
Yatırım Faal. Gelirler	36.848	37.263
Yatırım Faal. Giderler(-)	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Giderler) (Net)	36.848	37.263

NOT 33 FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Finansal Gelirler	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Faiz Gelirleri	340.682	184.896
Kur Farkı Geliri	3.379.964	1.680.346
Toplam	3.720.646	1.865.242

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Finansal Giderler	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Faiz Giderleri	(19.536.252)	(17.534.209)
Kur Farkı Giderleri	(63.495.007)	(41.456.671)
İlişkili Taraf Faiz Gideri (Not:37)	(564.634)	-
Diğer Finansman Giderleri	(27.570)	(37.859)
Toplam	(83.623.463)	(59.028.739)

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	(1.859.936)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(1.400.678)	(2.668.384)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(3.260.614)	(2.668.384)

35.1 Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Şirket Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli mali tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Vergi Karşılığı	(1.859.936)	-
Peşin Ödenen Vergiler (*)	1.491.324	26.331
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar / Yükümlülükler (-)	(368.612)	26.331

(*)25.625 TL tutarında iade alınabilir / mahsup edilebilir peşin ödenen vergi tutarı dönen varlıklar içerisinde cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar hesap kalemi altında yer almaktadır. (31 Aralık 2016: 26.331 TL)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Türkiye’deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Şirket’in 2017 yılı kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %20 oranında vergi hesaplanmıştır. 7061 Sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen Geçici Madde 10 , 1 nolu bendine göre; %20 olan kurumlar vergisi oranı, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi, mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 25 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir Vergisi stopaj oranı %10’ dan %15’ e çıkarılmıştır.

35.2 Ertelenmiş Vergi

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifi muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları vb. üzerinden hesaplanmaktadır. Her finansal durum tablosu döneminde Grup, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

Türkiye’deki Kurumlar Vergisi Kanunu, 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 5520 sayılı Kanun ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 1.1.2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı %20’dir. 7061 Sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen Geçici Madde 10 , 1 nolu bendine göre; %20 olan kurumlar vergisi oranı, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır. Grup 2018, 2019 ile 2020 vergilendirme dönemlerinde realize olacak ertelenmiş vergi kalemleri için vergi oranını %22, daha uzun dönemde realize olacak ertelenmiş vergi kalemleri için vergi oranını %20 olarak kullanmıştır. (2016: %20).

Kurumlar vergisi oranı kuramların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar***(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Maddi Duran Varlıklar	(266.646.033)	(274.629.263)	(53.329.207)	(54.925.853)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	277.955	197.658	55.591	39.532
Şüpheli Alacak Karşılığı	1.803.360	1.711.918	360.672	342.384
Mali Zarar	-	7.321.884	-	1.464.377
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelir/Gideri	(4.561.754)	(425.137)	(912.351)	(85.027)
Alım-Satım Harcı Karşılığı	4.769	4.769	1.049	954
Proje Stok Farkı	1.090.134	4.859.132	239.829	971.826
Dava Karşılığı	109.688	125.959	22.894	25.192
Reeskont Gideri	1.709	-	342	-
Diğer	25.467	44.877	5.603	8.973
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			(53.555.578)	(52.157.642)

	1 Ocak 2017	1 Ocak 2016
	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	(52.157.642)	(49.488.915)
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi	2.742	(341)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(1.400.678)	(2.668.384)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi varlığı / Yükümlülüğü (-)	(53.555.578)	(52.157.642)

Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklığı konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, konsolidasyon kapsamına alınan şirket için ayrı ayrı hesaplanmıştır. Konsolide mali tablolar üzerinde ise farklı şirketlerin ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri ayrı ayrı gösterilmiş ve netleştirilmemiştir. Yukarıdaki tabloda gösterilen ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri ise brüt değerler esas alınarak hesaplanmış olup net ertelenen vergi pozisyonunu göstermektedir.

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 31 Aralık 2017 itibariyle sonraki döneme devreden mali zararı 42.842.653 TL (31 Aralık 2016: 37.308.126 TL) olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle mali zararları ve kullanabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

Yıllar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
2018	8.724.461	8.724.461
2019	3.964.733	7.329.939
2020	7.278.391	10.057.838
2021	10.018.657	11.195.888
2022	12.856.411	-
Mali Zarar Dağılımı	42.842.653	37.308.126

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihinde ertelenmiş vergiye konu edilen mali zarar bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: 7.321.884 TL tutarındaki mali zararın tamamı Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir.)

	1 Ocak 2017	1 Ocak 2016
Vergi Karşılığının Mutabakatı:	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devam Eden Faaliyetlerden Elde Edilen Kar/(Zarar)	(8.716.552)	2.807.678
Kurumlar Vergisi Oranı %20	1.743.310	(561.536)
Vergi Etkisi:		
- Etkin Vergi Oranındaki Değişim Etkisi(%20-22)	23.364	-
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(2.456.006)	(31.545)
- Dikkate Alınmayan Mali Zarar	(2.571.282)	(2.075.303)
Kar veya Zarar Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri/(Gideri)	(3.260.614)	(2.668.384)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kar miktarı, net dönem karının Şirket hisselerinin yıl içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Grup'un Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	1 Ocak 2017 31 Aralık 2017	1 Ocak 2016 31 Aralık 2016
Dönem Karı / (Zararı)	(11.976.967)	139.315
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	(0,00184)	0,00002

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

37.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
Diğer İlişkili Taraflar				
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	1.232	-		
Edpa Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	641	-	1.255	-
Toplam	1.873	-	1.255	-

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır.

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
İlişkili taraflara borçlar				
Gerçek Kişi Ortaklar	-	687	-	687
Akın Holding A.Ş. (*)	40.592	-	39.884	19.065.197
Toplam	40.592	687	39.884	19.065.884

(*)Nakit kullanımlarından oluşmaktadır. Ortaklar, Grup'a TL alacağı nedeniyle % 12,05-%15,20 (31 Aralık 2016: % 13-%13,1 TL,%2,3-%3,2 USD, %2,5 EURO) faiz oranı üzerinden faiz hesaplamaktadır. Grup'a Ortakları tarafından uygulanan faiz oranları dönemin piyasa cari faiz oranları üzerinden hesaplanan emsal oranlardır. Faiz oranlarının belirlenmesindeki en önemli esas, Grup'un kullanmış olduğu mevcut banka kredileri oranları ile ortaklardan borcun alındığı gün itibariyle bankalardan alınan kredi fiyatlamalarındaki oranlar gözetilerek, grubun piyasada bulabileceği faiz oranlarından daha yüksek faiz oranları olmamasını sağlamaktır.

37.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

Alımlar

31 Aralık 2017

İlişkili Taraflar	Mal	Hizmet	Faiz/Kur Farkı	Toplam
Akın Holding AŞ.	-	412.800 ⁽¹⁾	1.381.942 ⁽²⁾	1.794.742
Toplam	-	412.800	1.381.942	1.794.742

⁽¹⁾ Bakiyenin 336.000 TL'si hukuk departmanı masrafı, 76.800 TL'si iş geliştirme masrafından oluşmaktadır.

⁽²⁾ Bakiyenin 817.308 TL'si kur farkından, 564.634 TL'si kesilen faiz faturalarından oluşmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2016

İlişkili Taraflar	Mal	Hizmet	Faiz/Kur Farkı	Toplam
Akın Holding A.Ş.	-	405.600 ⁽¹⁾	3.018.316 ⁽²⁾	3.423.916
Toplam	-	405.600	3.018.316	3.423.916

⁽¹⁾ Bakiyenin 246.600 TL'si hukuk departmanı masrafı, 57.600 TL'si is geliştirme masrafından oluşmaktadır.

⁽²⁾ Bakiyenin 559.499 TL'si kur farkından, 1.292.136 TL'si kesilen faiz faturalarından oluşmaktadır.

Satışlar

31 Aralık 2017

İlişkili Taraflar	Mal	Hizmet	Kira/Masraf Faiz/Kur Farkı	Toplam
Ortaklar				
Akın Holding A.Ş.	-	-	552.618 ⁽¹⁾	552.618
Diğer İlişkili Taraflar				
Edpa Kimya San. A.Ş.	-	7.036	10.500	17.536
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	-	44.917	21.244	66.161
Yek Gıda İçecek ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-
Gözde Giyim San.ve Tic. A.Ş.	-	38.156	87.857	126.013
Toplam		90.109⁽²⁾	672.219⁽³⁾	762.328

⁽¹⁾ Bakiyenin tamamı kur farkından oluşmaktadır.

⁽²⁾ Bakiyenin tamamı ortak alan masraf yansıtma gelirlerinden oluşmaktadır.

⁽³⁾ Bakiyenin 552.618 TL'si kur farkı gelirinden 119.601 TL'si kira gelirlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2016

İlişkili Taraflar	Mal	Hizmet	Kira/Masraf Faiz/Kur Farkı	Toplam
Ortaklar				
Akın Holding A.Ş.	-	-	396.375	396.375
Diğer İlişkili Taraflar				
Edpa Kimya San. A.Ş.	-	6.771	9.810	16.581
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	-	40.994	17.622	58.616
Yek Gıda İçecek ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-
Gözde Giyim San.ve Tic. A.Ş.	-	38.819	120.930	159.749
Toplam	-	86.584⁽¹⁾	544.737⁽²⁾	631.321

⁽¹⁾ Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

⁽²⁾ Bakiyenin 396.375 TL'si kur farkı gelirinden geri kalan 111.780 TL'si kira gelirlerinden oluşmaktadır. Dönem sonu itibariyle ilişkili taraflardan alınan teminat mektubu bulunmamakta olup, yapılan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

37.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Aralık 2017 itibariyle, yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 2.481.207 TL (31 Aralık 2016: 2.745.041 TL)' dir.

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

38.1 Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 27. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

Grup'un özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grup risk yönetim politikası esas olarak mali piyasaların öngörülemezliğine ve değişkenliğine odaklanmakta olup uygulanan politikalarla olası olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır.

38.2 Önemli Muhasebe Politikaları

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

38.3 Grup'un Maruz Kaldığı Riskler

Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

38.4 Kur Riski ve Yönetimi

Yabancı para riski Şirket'in ABD Doları ve EURO cinsinden yükümlülüklerle sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

Döviz kuru riski yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde ve döviz varlıkları ve döviz yükümlülüklerinin döviz kurları bazında dengelenerek , diğer bir deyişle sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Kur riskinin yönetiminde genellikle bilanço içi yöntemler tercih edilmektedir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar***(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2017				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	625.825	(625.825)	625.825	(625.825)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	625.825	(625.825)	625.825	(625.825)
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(32.872.952)	32.872.952	(32.872.952)	32.872.952
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(32.872.952)	32.872.952	(32.872.952)	32.872.952
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	(32.247.127)	32.247.127	(32.247.127)	32.247.127

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2016				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(260.696)	260.696	(260.696)	260.696
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(260.696)	260.696	(260.696)	260.696
Avro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Avro Net Varlık / Yükümlülüğü	(27.118.663)	27.118.663	(27.118.663)	27.118.663
5- Avro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(27.118.663)	27.118.663	(27.118.663)	27.118.663
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	(27.379.359)	27.379.359	(27.379.359)	27.379.359

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2017					31 Aralık 2016				
	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	4.615.518	590.000	529.309	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	10.084.588	1.069.176	1.340.220	-	-	88.970	-	23.982	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	184.098	6.530	43.429	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	14.700.106	1.659.176	1.869.529	-	-	273.068	6.530	67.411	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	14.700.106	1.659.176	1.869.529	-	-	273.068	6.530	67.411	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	28.887.988	-	6.397.517	-	-	242.902.293	-	65.474.081	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	27.075	-	5.996	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	6.558.436	747.313	1.058.921	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	28.915.063	-	6.403.513	-	-	249.460.729	747.313	66.533.002	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	308.033.922	-	68.217.013	-	-	24.605.930	-	6.632.505	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	222.388	-	49.250	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	308.256.310	-	68.266.263	-	-	24.605.930	-	6.632.505	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	337.171.373	-	74.669.776	-	-	274.066.659	747.313	73.165.507	-	-
19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(322.471.267)	1.659.176	(72.800.247)	-	-	(273.793.591)	(740.783)	(73.098.096)	-	-
21. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

38.5 Faiz Riski

Faiz oranlarındaki değişimler, faize duyarlı varlık ve yükümlülükler üzerinde yaptığı etkiyle mali sonuçlar açısından önemli bir risk oluşturmaktadır. Bu risk, faize duyarlı kalemlerin miktar ve vadelerini dengeleyerek yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz değişim dönemlerinin de uyumlu olmasına ve borçların kısa/uzun vade dengelerine önem verilmektedir.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Finansal Varlıklar	3.801.575	-
Finansal Yükümlülükler	-	(267.508.223)
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	(336.921.909)	-

Grup, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Grup bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir. Grup, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir. Faiz oranlarında meydana gelebilecek artışlar Grup'un net faiz gelir giderini etkileyecektir. Bu etki duyarlılık analizi yoluyla ölçümlenmektedir. 31 Aralık 2017 tarihli mali tablo verileri dikkate alındığında ve tüm değişkenler tüm yıl için sabit kabul edildiğinde faiz oranlarındaki % 1'lik artış şirketin vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi karını 3.331.203 TL (31 Aralık 2016: 2.675.082 TL) azaltıcı etkisi olacaktı.

38.6 Kredi Riski Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve icra safhasındaki alacaklara ilişkin net tahsilat tutarının tahmininde gereken durumlarda uzman görüşlerinden de faydalanmaktadır. Ticari alacaklar bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net tutarı ile gösterilmektedir. (Not.10)

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Aralık 2017	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.873	6.679.568	-	165.276		11.502.419	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.243.530		-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.873	4.740.704	-	165.276	10-11	11.502.419	6
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.938.864	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.164.904	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.359.019	-	110.244	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(5.359.019)	-	(110.244)	10-11	-	6
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-			

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARI İLE MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Aralık 2016	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.255	3.806.833	-	165.276		598.519	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.499.579		-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.255	2.065.071	-	165.276	10-11	598.519	6
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.741.762	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.470.143	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.571.484	-	110.244	10-11	-	6
şp - Değer Düşüklüğü (-)	-	(4.571.484)	-	(110.244)	10-11	-	6
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-			

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem (31 Aralık 2017)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.064.467	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	862.425	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	11.972	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	1.938.864	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.164.904	-

Önceki Dönem (31 Aralık 2016)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	885.471	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	856.003	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	288	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	1.741.762	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.470.143	-

38.7 Likidite Riski ve Yönetimi

Grup, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Grup Yönetimi, likidite riskinin yönetimi amacıyla alacak ve borç gün vadelerinin uyumlu olmasına özen göstermekte, kısa vadeli likiditenin korunması amacıyla, etkin nakit akış planlaması yaparak net işletme sermayesi yönetimi yoluyla Grup'un likidite oranlarının (cari oran ve asit-test oranı gibi) belli seviyelerde tutmaya çalışılmaktadır.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2017 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Aşağıdaki tablo, sözleşme uyarınca gelecek dönemlerde nakit olarak ödenecek, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

31 Aralık 2017

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
		Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı				
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	339.285.296	497.186.632	9.575.767	21.967.008	146.357.562	319.286.295
Banka Kredileri	336.921.908	494.823.244	7.621.995	21.966.321	145.948.633	319.286.295
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	1.238.067	1.238.067	1.238.067	-	-	-
Diğer Borçlar	1.125.321	1.125.321	715.705	687	408.929	-

31 Aralık 2016

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
		Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı				
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	289.861.018	306.558.777	16.125.805	262.785.116	27.647.856	-
Banka Kredileri	267.508.223	284.205.982	13.126.268	243.712.032	27.367.682	-
Finansal Kiralama Yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	2.641.555	2.641.555	2.634.355	7.200	-	-
Diğer Borçlar	19.711.240	19.711.240	365.182	19.065.884	280.174	-

38.8 Diğer Riskler

Fiyat Riski

Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir. Grup, bu riski yabancı para alacak ve borçlarının ve faiz taşıyan aktif ve pasiflerinin dengelenmesi yoluyla yönetmektedir. Piyasa riski, Şirket yönetimi tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

Hisse Senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Grup'un aktifinde makul değer değişimlerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

Operasyonel Riskler

Grup'un kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasına yönelik risk oluşturduğu düşünülen stratejik, operasyonel, finansal ve diğer bütün unsurlar, Yönetim Kurulu seviyesinden başlayarak organizasyonun her seviyesinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda kurulan Risk Erken Saptanması Komitesi, Şirketi etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin tespiti, değerlendirilmesi ve yönetilmesi, raporlanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunma amacı doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

NOT 39 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Grup, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

Grup'un Mali İşler bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler, piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 41 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.