

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

**1 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
MALİ TABLOLAR
VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		174.010.383	177.086.200
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not:6	48.871.041	30.519.217
Finansal Yatırımlar	Not:7	85.153.872	110.407.309
Ticari Alacaklar	Not:10	35.180.440	33.132.677
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not:10	35.180.440	33.132.677
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not:10, Not: 37	-	-
Diğer Alacaklar	Not:11	375.417	449.477
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not:11	375.417	449.477
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not:11, Not: 37	-	-
Stoklar	Not:13	623.214	667.551
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	1.445.829	949.887
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	Not:35	-	442.359
Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	2.360.570	517.723
Duran Varlıklar		3.907.654.073	3.241.482.360
Finansal Yatırımlar	Not:7	-	-
Ticari Alacaklar	Not:10	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not:16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not:17	3.644.636.601	3.235.176.150
Maddi Duran Varlıklar	Not:18	17.613.892	5.270.239
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not:18	285.562	902.582
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		57.965	133.389
<i>Şerefiye</i>	Not:19	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	Not:19	57.965	133.389
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not:35	245.060.053	-
TOPLAM VARLIKLAR		4.081.664.456	3.418.568.560

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		236.160.977	172.891.418
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not:8	12.451.141	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not:8	194.621.436	149.550.132
Ticari Borçlar	Not:10	20.755.788	14.746.330
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not:10	20.755.788	14.746.330
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not:10, Not:37	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not:20	736.912	502.202
Diğer Borçlar	Not:11	802.654	3.319.107
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11	801.967	3.317.975
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	687	1.132
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	4.381.206	1.912.883
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not:35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	2.411.840	2.860.764
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		-	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		2.411.840	2.860.764
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not:26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.235.970.650	2.496.524.460
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not:8	1.213.697.353	2.164.439.801
Diğer Borçlar	Not:11	2.592.315	3.074.508
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11	2.592.315	3.074.508
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	392.618	730.091
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.260.845	2.509.682
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	Not:24	4.260.845	2.509.682
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not:22	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not:35	15.027.519	325.770.378
ÖZKAYNAKLAR		2.609.532.829	749.152.682
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not:27	2.609.532.829	749.152.682
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.426.982.664	1.426.982.664
Pay İhraç Primleri/İskontoları		2.020.767	2.020.767
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(2.221.236)	(628.585)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>		(2.221.236)	(628.585)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		91.085.238	90.335.483
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		(835.307.402)	(1.876.315.152)
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.861.972.798	1.041.757.505
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not:27	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		4.081.664.456	3.418.568.560

İlişkili açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI	Notlar		
Hasılat	Not:28	380.978.426	327.016.792
Satışların Maliyeti (-)	Not:28	(167.043.816)	(166.325.863)
BRÜT KAR		213.934.610	160.690.929
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not:29	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:29	(19.661.768)	(15.951.654)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31	367.089.043	691.767.438
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31	(5.545.899)	(12.895.798)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		555.815.986	823.610.915
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32	47.855.208	29.550.826
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:32	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not:16	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		603.671.194	853.161.741
Finansal Gelirler	Not:33	1.638.241	6.058.209
Finansal Giderler (-)	Not:33	(130.975.737)	(697.693.014)
Parasal (Kayıp) / Kazanç		832.419.453	1.161.710.282
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.306.753.151	1.323.237.218
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	Not:35	555.219.647	(281.479.713)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		555.219.647	(281.479.713)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.861.972.798	1.041.757.505
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.861.972.798	1.041.757.505
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		1.861.972.798	1.041.757.505
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		1.861.972.798	1.041.757.505
Pay Başına Kazanç	Not:36	0,28646	0,16027

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
	Notlar		
DÖNEM KAR / ZARARI		1.861.972.798	1.041.757.505
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(1.592.651)	(628.585)
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	Not: 24	(2.175.916)	(785.732)
Vergi Etkisi	Not: 24	583.265	157.147
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(1.592.651)	(628.585)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.860.380.147	1.041.128.920
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı		1.860.380.147	1.041.128.920
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		1.860.380.147	1.041.128.920

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP AYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
	Notlar		
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		206.378.783	(4.051.671)
Dönem Karı (Zararı)		1.861.972.798	1.041.757.505
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		1.861.972.798	1.041.757.505
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.668.850.531)	(931.939.162)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	Not:18-19	2.161.841	2.439.783
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(558.580)	(3.257.938)
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	(558.580)	(3.257.938)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:24	2.551.828	1.663.541
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22	1.713.421	1.007.320
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22	503.095	211.100
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	Not:22	335.312	445.121
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	130.932.252	288.685.166
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	-	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not:10	130.856.577	288.790.463
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	Not:10	75.675	(105.297)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:31	(413.066.312)	(717.101.257)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:32	(366.123.321)	(687.563.759)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:35	(46.942.991)	(29.537.498)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:32	(555.219.647)	281.479.713
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	Not:8-33	(405.749)	(13.328)
Parasal Kayıp / Kazanç		-	381.373.771
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(835.246.164)	(1.167.208.613)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		13.306.299	(113.149.569)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		28.794.823	(80.869.811)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10-37	(14.723.016)	(15.418.803)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10	-	8.437
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(14.723.016)	(15.427.240)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	74.061	190.799
Pesin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:26	44.337	(146.260)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:26	(495.942)	239.385
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10-37	11.806.306	8.296.825
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10	-	(680.725)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20	11.806.306	8.977.550
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	234.710	(73.806)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:11-37	(2.998.648)	(70.005)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:11	(445)	(728)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(2.998.203)	(69.277)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.130.850	311.937
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(11.561.182)	(25.609.830)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not: 24	206.428.566	(3.331.226)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not: 35	(492.142)	(208.952)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(56.744.431)	(1.989.498)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 18-19	(13.813.050)	(2.182.706)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:18	-	1.068.585
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not: 17	726.943	242.927
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları		-	(1.198)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 17	(43.658.324)	(1.117.106)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(110.481.646)	(84.688.543)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		22.956.280	2.484.672.477
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(272.810)	(389.759)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(132.588.028)	(2.522.136.200)
Ödenen Faiz	Not:33	(397.936)	(46.835.061)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:33	(179.152)	-
D) NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(30.519.217)	(60.144.631)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		8.633.489	(150.874.343)
Döviz Kurlarındaki Değişimin Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		8.633.489	(150.874.343)
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	Not: 6	2.851.479	153.725.822
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	Not: 6	11.484.968	2.851.479

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak 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	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 2022 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	1.426.982.664	2.020.767	-	-	90.335.483	-	(1.876.310.546)	-	(291.971.632)	(3.408)	(291.975.040)
Transferler	Not: 27												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler	Not: 27								(4.606)		(4.606)	3.408	(1.198)
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27				(628.585)					1.041.757.505	1.041.128.920		1.041.128.920
- Dönem Kar/Zararı										1.041.757.505	1.041.757.505		1.041.757.505
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27				(628.585)						(628.585)		(628.585)
31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	1.426.982.664	2.020.767	(628.585)	-	90.335.483	-	(1.876.315.152)	1.041.757.505	749.152.682	-	749.152.682

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak 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	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 2023 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	1.426.982.664	2.020.767	(628.585)	-	90.335.483	-	(1.876.315.152)	1.041.757.505	749.152.682	-	749.152.682
Transferler	Not: 27						749.755		1.041.007.750	(1.041.757.505)			
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27				(1.592.651)					1.861.972.798	1.860.380.147		1.860.380.147
- Dönem Kar/Zararı										1.861.972.798	1.861.972.798		1.861.972.798
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27				(1.592.651)						(1.592.651)		(1.592.651)
31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	1.426.982.664	2.020.767	(2.221.236)	-	91.085.238	-	(835.307.402)	1.861.972.798	2.609.532.829	-	2.609.532.829

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 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 % 56,10 (31 Aralık 2022: % 56,10) olup ilgili pay senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.’ye kote edilmiş olup, Ana Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket ‘Mahmutbey Merkez Mah. Taşocağı Cad. No:5 Bağcılar, 34217 İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

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 Gayrimenkul Yatırım ve Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi (Edip Uluslararası Gayrimenkul - %100’ü 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 2023 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 43 kişidir. (31 Aralık 2022: 40 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’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2019 TFRS” adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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 2023 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 18 Nisan 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde yapmış olduğu "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ile BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'nın uygulanması hakkında duyuru" ile TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren raporlama dönemlerine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardında yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini açıklamıştır. Sonuç olarak geçerli para birimi TL olan işletmelerin finansal tabloları, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişimlere göre TMS 29'a göre düzeltilir. Düzeltme, Türkiye genelinden türetilen TÜİK tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi düzeltme katsayıları ile hesaplanır. (Konsolide) finansal tabloların yeniden düzenlenmesinde kullanılan son üç yıla ait endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773
31 Aralık 2021	686,95	2,70672

KGK'nın "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi" uyarınca, işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren konsolide finansal tabloları için karşılaştırmalı finansal tablonun açılış tutarları olan 1 Ocak 2022 tarihli finansal tablolar, açılış finansal durum tablosu olarak kabul edilmekte olup cari raporlama dönemi sonundaki ölçüm birimi cinsinden ifade edilecek şekilde düzeltilir. Ancak söz konusu Açılış Finansal Durum Tablosunun sunulması gerekmemektedir.

2.03 Konsolidasyon Esasları

Konsolidasyon, ana ortaklık olan Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. bünyesinde gerçekleştirilmiş olup, Edip Gayrimenkul Yatırım'ın %100'üne 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle 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 :

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)**

b) 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: 18,19)**

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 kullanabilme olasılıkları değerlendirilerek ertelenmiş vergi hesabına dahil edilmiştir. Grup, geçmiş dönemlerde oluşan mali zararlarının ileride kullanıma durumlarını tahmin etmekte ve kullanıma ihtimalini düşük gördüğü mali zararlarını ertelenmiş vergi varlığı olarak finansal tablolarda göstermemektedir. 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 değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi tarafından hazırlanmış olup söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Hasılat

Gelirler, transferi konusunda söz verilen mal ve/veya hizmetleri yansıtacak şekilde, bu mal ve hizmetler karşılığında hak edilmesi beklenen tutar olarak gösterilmektedir. Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır.

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi
- Satış Bedelinin Yükümlülüklerle Dağıtılması
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a 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 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 borcu ödenmesi için kullanılmak üzere veya başka bir nedenle sınıflandırılmış nakit ve benzerleri var ise, duran varlıklarda yer alır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

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, 30 Haziran 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 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 2023 Oran (%)	31 Aralık 2022 Oran (%)
Taşıtlar	2-10	20	20
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 maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Satın alınan bilgisayar yazılımları maliyet bedelleri üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler faydalı ömürlerine göre amortismanına tabi tutulur.

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Aralık 2023 Oran (%)	31 Aralık 2022 Oran (%)
Haklar	3	33,33	33,33

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

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

Kiracı Olarak Grup:

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. TFRS 16, 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan "Kira yükümlülüğü" tutarının bilançonun pasifinde, kira yükümlülüğüne eşit bir tutarın ise "Kullanım Hakkı Varlıkları" (Not:18) bilançonun aktifinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. "Kullanım Hakkı Varlıkları" olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismanına tabi tutulmaktadır.

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemelerden oluşur.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

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 yönetime göre gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Grup bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi'nden kira geliri elde etmektedir.

Grup'un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarihleri arası için 280.367.182 TL'dir. (1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022: 226.291.754 TL'dir)

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 varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar

b) Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları;

c) GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları

d) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9 hükümleri çerçevesinde “beklenen kredi zararları” modeli uygulanmaktadır. Yeni değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanır ancak özkaynak araçlarına yapılan yatırımlara uygulanmaz.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Grup’un geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Grup, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;

- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür.

Bu durum, genel olarak Grup'un borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Grup'un vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Grup'la herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Grup alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.09.12 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Finansal Durum Tablosunda yer alan dövizle 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 arttırabilmektedirler. 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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, finansal 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.

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 karşılanması beklediği 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 itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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 yasalaşmış 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.

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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

2.12 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS-TFRS standartları ve TMS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

TMS 12 'de değişiklik,

Uluslararası vergi reformu; Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu’nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği’ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17’nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;

Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

ii) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.

TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır.

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	34.104	51.160
Banka	48.836.937	30.468.057
- TL Vadesiz Mevduat	698.457	829.479
- Euro Vadesiz Mevduat	10.752.407	1.970.840
- TL Bloke Mevduat	37.386.073	27.667.738
Toplam	48.871.041	30.519.217

Grup'un nakit akış tablolarında görünen nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve Nakit Benzerleri	48.871.041	30.519.217
Faiz Tahakkukları (-)	-	-
Bloke Mevduatlar (-)	(37.386.073)	(27.667.738)
Nakit Akış Tablosu	11.484.968	2.851.479

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kur korumalı Mevduat (*)	85.153.872	110.407.309
Toplam	85.153.872	110.407.309

(*) 3 ay vadeli kur korumalı mevduat bakiyesinden oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	12.451.141	-
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	194.494.289	149.144.138
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	127.147	405.994
Toplam	207.072.577	149.550.132

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

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.213.697.353	2.164.274.034
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	165.767
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	1.213.697.353	2.164.439.801
Finansal Borçlar Toplamı	1.420.769.930	2.313.989.933

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
0-3 ay	54.705	128.422
4-12 ay	72.442	277.572
13-26 ay	-	165.767
Toplam	127.147	571.761

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

31 Aralık 2023

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Banka Kredileri	TL	3.781.163	0-3 ay	75,45%
Banka Kredileri	TL	8.669.978	4-12 ay	75,45%
Toplam		12.451.141		

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	TL	-	0-3 ay	
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	TL	194.494.289	4-12 ay	11,18%
Toplam		194.494.289		

31 Aralık 2022

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	TL	-	0-3 ay	
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	TL	149.144.138	4-12 ay	11,18%
Toplam		149.144.138		

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Uzun Vadeli Krediler

31 Aralık 2023

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	680.160.824	1-5 yıl	11,18%
Uzun Vadeli Krediler	TL	533.536.529	5-9 yıl	11,18%
Toplam		1.213.697.353		

31 Aralık 2022

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	1.033.047.314	1-5 yıl	11,18%
Uzun Vadeli Krediler	TL	1.131.226.720	5-10 yıl	11,18%
Toplam		2.164.274.034		

Uzun vadeli kredilerin bilanço dönemini takip eden 12 ay içinde ödenecek anapara ve faiz tutarları kısa vadeli finansal borçlar içinde gösterilmiştir.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak İtibariyle finansal Borçlar	2.313.989.933	2.959.445.647
Tfrs16 İlk Muhasebeleştirme	-	243.617
Kiralama İşlemleri Anapara Ödemesi	(272.810)	(389.759)
Dönem İçi Anapara Kredi Girişleri	22.956.280	2.484.672.477
Dönem İçi Anapara Kredi Ödemeleri	(132.588.028)	(2.522.136.200)
Dönem İçi Faiz Ödemeleri	(397.935)	(46.835.061)
Dönem İçi Faiz Tahakkukları	130.856.577	287.872.119
Komisyon Düzeltmesi	(179.152)	918.344
Enflasyon Etkisi	(913.594.935)	(1.231.175.022)
Dönem İçi Kur Değişim Etkileri	-	381.373.771
Dönem Sonu	1.420.769.930	2.313.989.933

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 2023	31 Aralık 2022
Alıcılar	28.500.027	30.738.176
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not. 37)	-	-
- Diğer	28.500.027	30.738.176
Alacak Senetleri	6.820.000	2.458.413
Alacak Reeskontu (-)	(139.587)	(63.912)
Şüpheli Ticari Alacaklar	7.678.166	13.393.268
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(7.678.166)	(13.393.268)
Toplam	35.180.440	33.132.677

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 32 gündür. (31 Aralık 2022: 30 gün)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ilgili para birimindeki ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır:

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL Ticari Alacaklar	% 48	% 11,75

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

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	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	(13.393.268)	(26.683.172)
Dönem gideri (Not:31)	(133.099)	(9.413)
Enflasyon Etkisi	5.156.522	10.031.966
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar (Not:31)	691.679	3.267.351
Dönem Sonu	(7.678.166)	(13.393.268)

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları 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.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar	20.755.788	14.746.330
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	20.755.788	14.746.330
Toplam	20.755.788	14.746.330

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 38 gündür. (31 Aralık 2022: 30 gün)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	375.417	449.477
Şüpheli Diğer Alacaklar	110.244	181.652
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(110.244)	(181.652)
Toplam	375.417	449.477

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	(110.244)	(181.652)
Dönem Gideri	-	-
Dönem İçinde Tahsil Edilen Tutarlar (-)	-	-
Dönem Sonu	(110.244)	(181.652)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023	31 Aralık 2022
Diğer Borçlar	687	1.132
- İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar (Not:37)	687	1.132
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	801.967	3.317.975
Toplam	802.654	3.319.107

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.592.315	3.074.508
Toplam	2.592.315	3.074.508

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer stoklar	623.214	667.551
Toplam	623.214	667.551

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Maliyet Bedeli	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Net Gerçekleşebilir Değer (a)	-	-
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b)	623.214	667.551
Toplam Stoklar (a+b)	623.214	667.551

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

	Açılış 1 Ocak 2023	Transfer	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31 Aralık 2023
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	3.186.709.820	38.070.723	(24.603)	343.244.060	3.568.000.000
Lüleburgaz Arsalar	47.537.010	-	(296.591)	23.079.581	70.320.000
Manisa Arsalar	-	5.587.601	-	-	5.587.601
Mahmutbey Arsa	929.320	-	-	(200.320)	729.000
TOPLAM	3.235.176.150	43.658.324	(321.194)	366.123.321	3.644.636.601

31 Aralık 2022

	Açılış 1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31 Aralık 2022
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	2.497.157.805	1.117.106	-	688.434.909	3.186.709.820
Lüleburgaz Arsalar	48.612.800	-	(222.674)	(853.116)	47.537.010
Mahmutbey Arsa	947.354	-	-	(18.034)	929.320
TOPLAM	2.546.717.959	1.117.106	(222.674)	687.563.759	3.235.176.150

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla **212 Outlet AVM**'nin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 19 Şubat 2024 tarihli değerleme raporu ile 3.568.000.000 TL tespit 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. Kira gelirinin hesabında doluluk oranı 2024 yılı için % 91, 2025 yılı için % 92, 2026 yılı için % 92, 2027 yılı için % 93, 2028 yılı için % 94, 2029 yılı için % 95, 2030 yılı için % 96 ve takip eden yıllar için % 98 olarak baz alınmıştır. İskonto oranı 2024 yılı için % 46 baz alınmış olup bu oranın 2033 yılına kadar kademeli bir düşüşle % 14'e ineceği öngörülmüştür.

212 Outlet AVM'nin mevcut finansal durumundan hareketle ileriye dönük varsayımlara istinaden hesaplanan bu değer, ekonomideki ve mevzuattaki gelişmelere bağlı olarak kira gelirlerinde yaşanabilecek değişimlere ve doluluk oranlarındaki gerçekleştirmelere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla **Lüleburgaz Arsalar**'ın gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz raporu ile tespit edilmiştir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 19 Şubat 2024 tarihli raporunda söz konusu gayrimenkul için 70.320.000 TL değer tespit etmiştir. Lotus Gayrimenkul Emsal Karşılaştırma yöntemini kullanmış ve muhtelif parsellerden oluşan gayrimenkulde parsellerin her biri için 1.225-3.830 TL/m2 arasında değişen değerler öngörülmüştür.

Manisa ili Kırkağaç ilçesindeki 72.682 metrekare arsa cari dönemde alınmış olup alım bedeli 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kabul edilmiştir. İlgili arsa enerji santrali için alınmış olup hali hazırda başlayan yatırım bulunmadığı için yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmıştır.

İstanbul İli Mahmutbey İlçesindeki 57.042 metrekare arsanın 376 metrekaresi (Mahmutbey Arsa) Grup'a aittir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla **Mahmutbey Arsa**'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 19 Şubat 2024 tarihli değerleme raporu ile 729.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup tespit edilen değer Emlak Vergisi Değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmekte olup bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış yetkili gayrimenkul ekspertiz firmaları tarafından tespit edilmektedir. Tüm gayrimenkullerimizin gerçeğe uygun değer tespit esaslarına yukarıda yer verilmiştir. Yukarıda Emsal karşılaştırma esasına göre gerçeğe uygun değeri tespit edilen gayrimenkullerin değeri civar gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri baz alınarak belirlenmiş olduğundan gözlenebilir girdilere dayanmakta olması sebebiyle “Seviye 2” kapsamındadır. Gelir indirgeme yaklaşımına göre tespit edilen gayrimenkulümüzün gerçeğe uygun değer tespit şekli gerçeğe uygun değer hiyerarşisinde “Seviye 3” kapsamındadır. **Bkz Not:39**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden İleride Elde Edilecek Kira Geliri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Yıldan Az	145.359.514	146.328.408
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	88.845.835	152.412.295
5 Yıldan Fazla	6.409.639	11.025.162
Toplam	240.614.988	309.765.865

Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait doğrudan giderlerin kira geliri elde edilen ve edilmeyenler bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	6.218.285	5.924.054
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	108.480	86.776
Diğer Vergi Resim Harç	-	-
Vergi Resim Harç Gideri Toplamı	6.326.765	6.010.830

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	-	-
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer	-	-
Bakım Onarım Gideri Toplamı *	-	-
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	3.735.764	2.650.730
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer Sigorta Gideri	-	-
Sigorta Gideri Toplamı	3.735.764	2.650.730

*212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır. (2022 yılı 212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır.)

Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı yükümlülöklere ilişkin bilgi;

Yoktur.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimizin nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin açıklama;

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

31 Aralık 2023

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 428, 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, 6.000.000.000 TL 2. derece	1.Derece, 2. Derece İpotek

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

31 Aralık 2022

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 428, 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, 9.886.380.000 TL 2. derece	1.Derece, 2. 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

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maliyet Bedeli	38.327.278	24.514.228
Birikmiş Amortisman	(20.713.386)	(19.243.989)
Net Değer	17.613.892	5.270.239

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2023	İlaveler	Transfer	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2023
Taşıt araç ve gereçleri	3.894.877	12.934.430	-	-	16.829.307
Döşeme ve demirbaşlar	20.619.351	878.620	-	-	21.497.971
Yapılmakta olan yatırımlar(*)	-	45.916.213	(45.916.213)	-	-
TOPLAM	24.514.228	59.729.263	(45.916.213)	-	38.327.278

(*) Transfer tutarının 43.658.324 TL'si Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde sınıflanmış olup 2.257.889 TL'si ise Kar veya Zarar tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2023
Taşıt araç ve gereçleri	1.030.883	722.067	-	1.752.950
Döşeme ve demirbaşlar	18.213.106	747.330	-	18.960.436
TOPLAM	19.243.989	1.469.397	-	20.713.386
Net Değer	5.270.239			17.613.892

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2022

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2022
Taşıt araç ve gereçleri	3.208.756	1.809.645	(1.123.524)	3.894.877
Döşeme ve demirbaşlar	20.312.501	306.850	-	20.619.351
TOPLAM	23.521.257	2.116.495	(1.123.524)	24.514.228

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2022	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2022
Taşıt araç ve gereçleri	394.221	684.681	(48.019)	1.030.883
Döşeme ve demirbaşlar	17.322.305	890.801	-	18.213.106
TOPLAM	17.716.526	1.575.482	(48.019)	19.243.989
Net Değer	5.804.731			5.270.239

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

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Kullanım Hakkı Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 2.161.841 TL olup, bu giderlerin 1.760.685 TL'si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 401.156 TL'si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2022: 2.439.783 TL)

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

KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Grup'un Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

31 Aralık 2023

Hesap İsmi	1 Ocak 2023	İlave	Çıkış (-)	31 Aralık 2023
Taşıtlar	2.203.938	-	(949.368)	1.254.570
Toplam	2.203.938	-	(949.368)	1.254.570

Hesap İsmi	1 Ocak 2023	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31 Aralık 2023
Taşıtlar	1.301.356	617.020	(949.368)	969.008
Toplam	1.301.356	617.020	(949.368)	969.008
Net Defter Değeri	902.582			285.562

31 Aralık 2022

Hesap İsmi	1 Ocak 2022	İlave	Çıkış (-)	31 Aralık 2022
Taşıtlar	2.275.752	243.618	(315.432)	2.203.938
Toplam	2.275.752	243.618	(315.432)	2.203.938

Hesap İsmi	1 Ocak 2022	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31 Aralık 2022
Taşıtlar	867.686	749.102	(315.432)	1.301.356
Toplam	867.686	749.102	(315.432)	1.301.356
Net Defter Değeri	1.408.066			902.582

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maliyet Bedeli	1.796.482	1.796.482
Birikmiş Amortisman	(1.738.517)	(1.663.093)
Net Değer	57.965	133.389

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2023

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	392.131	-	-	392.131
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.404.351	-	-	1.404.351
Toplam	1.796.482	-	-	1.796.482

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2023	İtfa Payı		31 Aralık 2023
		Gideri	Çıkışlar	
Haklar	386.075	164	-	386.239
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.277.018	75.260	-	1.352.278
Toplam	1.663.093	75.424	-	1.738.517

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	133.389	57.965
---	----------------	---------------

31 Aralık 2022

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	392.131	-	-	392.131
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.338.140	66.211	-	1.404.351
Toplam	1.730.271	66.211	-	1.796.482

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2022	İtfa Payı		31 Aralık 2022
		Gideri	Çıkışlar	
Haklar	385.912	163	-	386.075
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.161.982	115.036	-	1.277.018
Toplam	1.547.894	115.199	-	1.663.093

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	182.377	133.389
---	----------------	----------------

NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	341.898	220.499
Ödenecek SGK	395.014	281.703
Toplam	736.912	502.202

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.411.840	2.860.764
Dava Karşılığı	852.004	735.827
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (*)	1.559.836	2.124.937
Toplam	2.411.840	2.860.764

(*) Bakiyenin tamamı alt işveren sıfatıyla sorumlu tutulduğu sosyal güvenlik prim borcundan kaynaklanmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar***(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)*

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2023 itibariyle	735.827	2.124.937	2.860.764
İlave Karşılık	507.903	335.312	843.215
Ödemeler /İptal	(4.808)	-	(4.808)
Enflasyon Etkisi	(386.918)	(900.413)	(1.287.331)
31 Aralık 2023 itibariyle	852.004	1.559.836	2.411.840

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2022 itibariyle	905.365	2.850.944	3.756.309
İlave Karşılık	658.647	445.121	1.103.768
Ödemeler /İptal	(447.547)	-	(447.547)
Enflasyon Etkisi	(380.638)	(1.171.128)	(1.551.766)
31 Aralık 2022 itibariyle	735.827	2.124.937	2.860.764

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.

Grup 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 12.435 TL karşılık ayrılmıştır.
2017/787 E.	Bakırköy 23. İş Müdürlüğü	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 69.454 TL karşılık ayrılmıştır.
2018/357	Bakırköy 16. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firması çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 23.205 TL karşılık ayrılmıştır.
2019/316	Bakırköy 25. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 46.610 TL karşılık ayrılmıştır.
2021/202 2021/229 2020/497 2020/527 2023/340 2023/341 2023/389 2023/414	Bakırköy 7. 8. 31. 17. ve 39. İş Mahkemeleri	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının işçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan dava olup yargılama süreci devam etmektedir. Grup Yönetimi bu davalar ile ilgili kaynak çıkışı olasılığı öngörmediği için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2021/584	Bakırköy 54. İş Mahkemesi	İşçilik alacakları	İşçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan dava olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 76.500 TL karşılık ayrılmıştır.
2023/79	Bakırköy 6. Asliye Hukuk Mahkemesi	Maddi tazminat davası	Bu dava için mali tablolarda 200.000 TL karşılık ayrılmıştır.
2022/610	İstanbul Anadolu 26. İş Mahkemesi	Maddi manevi tazminat	Grup'un kiracısının dekorasyon çalışması yaptırdığı firmanın yetkilisinin yapılan çalışmaları kontrol ettiği esnada geçirdiği kaza sonucu hayatını kaybetmesi nedeniyle açılan maddi ve manevi tazminat davasıdır. Bu dava için mali tablolarda 423.800 TL karşılık ayrılmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 852.004 TL tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. (31 Aralık 2022: 735.827 TL)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

iii) Pasifte yer almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Para Birimi	31.12.2023		31.12.2022	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	127.991	4.169.166	138.194	4.539.305
Alınan teminat mektupları	TL	17.109.908	17.109.908	18.303.812	18.303.812
Garanti Mektubu	EURO	-	-	72.113	2.368.706
Toplam alınan teminatlar			21.279.074		25.211.823

Maliyet Bedeli	Para Birimi	31.12.2023		31.12.2022	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	139.838	139.838	230.415	230.415
Verilen teminat mektubu	EURO	130.000	4.242.238	130.000	4.277.844
Verilen ipotek teminatı	EURO	120.000.000	3.915.912.000 (1)	120.000.000	3.948.778.354
Verilen ipotek teminatı	TL	6.000.000.000	6.000.000.000 (2)	9.886.380.000	9.886.380.000
Verilen kefalet	EURO	120.000.000	3.915.912.000 (3)	120.000.000	3.948.778.354
Verilen kefalet	TL	8.000.000.000	8.000.000.000 (4)	13.181.840.000	13.181.840.000
Toplam verilen teminatlar			21.836.206.076		30.970.284.967

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	9.920.294.076	13.839.666.613
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	11.915.912.000	17.130.618.354
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	21.836.206.076	30.970.284.967

(1) 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 tutarlı 13 yıl vadeli kredi sözleşmesi gereği Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine verilen 1. Derece ipotekten oluşmaktadır.

(2) Verilen ipotek teminatı 6.000.000.000 TL Bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 1.319.221.961 TL tutarlı 10 yıl vadeli finansal yeniden yapılandırma sözleşmesi gereği Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine verilen 2. Derece ipotekten oluşmaktadır.

(3) 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 kredi 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.

(4) 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 8.000.000.000 TL limitli kredi sözleşmesinde Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ana ortak sıfatıyla kefil olmuştur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2022 : %0)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 2.142.278.006 TL'dir (31 Aralık 2022: 3.914.343.178 TL).

NOT 23 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.260.845	2.509.682
Toplam	4.260.845	2.509.682

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 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 23.489,83 TL tavanına tabidir. (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL) Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2022: Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL 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", Grup'un 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. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar % 2,92 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2022: %3,33 reel iskonto oranı) Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 31 Aralık 2023 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2022: %100) Grup Yönetimi tarafından bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
1 Ocak	2.509.682	1.846.112
Cari hizmet maliyeti	1.259.820	737.556
Faiz Maliyeti	453.601	269.765
Aktüeryal (Kazanç) ve Kayıplar	2.175.916	785.732
Enflasyon Etkisi	(1.646.032)	(920.531)
Ödeme	(492.142)	(208.952)
Kapanış	4.260.845	2.509.682

Cari dönem kıdem tazminatı karşılık gideri 2.243.305 TL (1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022: 872.522 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Satılan Hizmet Maliyeti	1.517.307	804.830
Genel Yönetim Giderleri	196.114	202.490
Parasal Kayıp / (Kazanç)	(1.646.032)	(920.530)
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	67.389	86.790
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal		
Kayıplar / (Kazançlar) (*)	2.175.916	785.732
Toplam Dönem Gideri	2.243.305	872.522

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplar / (Kazançlar)	2.175.916	785.732
Vergi Etkisi	(583.265)	(157.147)
Net Tutar	1.592.651	628.585

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

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

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.411.963	879.586
Verilen Avanslar	31.710	66.379
İş Avansları	2.156	3.922
Toplam	1.445.829	949.887

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	629.256	703.250
Alınan Avanslar	3.751.950	1.209.633
Toplam	4.381.206	1.912.883

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

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	392.618	730.091
Toplam	392.618	730.091

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

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel Avansları	168.350	124.384
Mağaza Kira Gelir Tahakkuku	165.067	312.487
Devreden KDV	2.027.153	80.852
Toplam	2.360.570	517.723

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 27 ÖZKAYNAKLAR

27.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar Hareket Tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
1 Ocak	-	(3.408)
Dönem Karından/ (Zararından) Pay	-	-
Konsolidasyon Yapısındaki Değişiklik	-	3.408
Kapanış Bakiyesi	-	-

27.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	19.790.411	30,45
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38
Nuri AKIN	7.980.824	12,28
Diğer (1)(2)	31.132.286	47,89
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00

	31 Aralık 2022	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	19.790.411	30,45
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38
Nuri AKIN	7.980.824	12,28
Diğer (1)(2)	31.132.286	47,89
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00

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

(2) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in halka açıklık oranı % 56,10 (31 Aralık 2022: % 56,10)'dir.

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	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:

31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Şirket'in ortaklarından olan Akın Holding A.Ş., sahip olduğu 1.979.041.128 adet ve 19.790.411.-TL itibari değerli payı yeni kurulacak olan Zeybek Emlak ve Yönetimi Anonim Şirketi'ne Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. Maddeleri ile TTK'nun 159 – 179. maddeleri kapsamında “kısmi bölünme-ortaklara pay devri modeliyle” devretmiştir. Zeybek Emlak ve Yönetimi Anonim Şirketi'nin kuruluşu 25 Ağustos 2022 tarih ve 10647 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ile ilan olunmuştur.)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

27.3 Sermaye Yedekleri

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	2.020.767	2.020.767
Toplam	2.020.767	2.020.767

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 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar) (Not:24)	(2.961.648)	(785.732)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	740.412	157.147
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Net)	(2.221.236)	(628.585)
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu		
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(2.221.236)	(628.585)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(2.221.236)	(628.585)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak Açılış	(628.585)	-
İlave	(2.175.916)	(785.732)
Ertelenmiş Vergi Mahsubu (-)	583.265	157.147
Dönem Sonu Bakiye	(2.221.236)	(628.585)

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirleri (Giderleri) bulunmamaktadır.

27.7 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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'si geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal Yedekler	91.085.238	90.335.483
Toplam	91.085.238	90.335.483

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karlarının/(zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Olağanüstü Yedekler	403.123.330	388.877.968
Diğer Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	(1.238.430.732)	(2.265.193.120)
Toplam	(835.307.402)	(1.876.315.152)

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 tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	VUK Düzeltilmiş Tutarlar	TFRS Düzeltilmiş Tutarlar	Geçmiş Yıl Zararlarında İzlenecek Fark
Sermaye Düzeltme Farkları	2.266.842.397	1.426.982.664	839.859.733
Paylara İlişkin Primler İskontolar	3.191.248	2.020.767	1.170.481
Yasal Yedekler	138.562.483	91.085.238	47.477.245
Toplam	2.408.596.128	1.520.088.669	888.507.459

1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla, enflasyon muhasebesi uygulanmamış geçmiş yıllar karları/(zararları) tutarı (220.817.085) TL iken, enflasyon muhasebesi uygulanmış geçmiş yıllar karları/(zararları) tutarı 1.876.310.546 TL'dir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, enflasyon muhasebesi uygulanmamış geçmiş yıllar karları/(zararları) tutarı (220.818.947) TL iken, enflasyon muhasebesi uygulanmış geçmiş yıllar karları/(zararları) tutarı 1.876.315.152 TL'dir.

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un dönem sonları itibarıyla Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Kiralama Gelirleri	280.367.182	226.291.754
Masraf Katılım Payı Gelirleri	100.611.244	100.725.038
Toplam	380.978.426	327.016.792

Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Personel Giderleri	(18.337.319)	(12.431.665)
Diğer Hizmet Maliyeti	(145.428.505)	(150.944.431)
Amortisman Giderleri	(1.760.685)	(2.144.937)
Kıdem Tazminatı	(1.517.307)	(804.830)
Satışların Maliyeti	(167.043.816)	(166.325.863)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 29 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri	(19.661.768)	(15.951.654)
Toplam Faaliyet Giderleri	(19.661.768)	(15.951.654)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Personel Giderleri	(5.784.464)	(3.684.993)
Vergi, Resim ve Harçlar	(6.326.765)	(6.010.830)
Amortisman Giderleri	(401.156)	(294.846)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(196.114)	(202.490)
Sigorta Giderleri	(3.735.764)	(2.650.730)
Diğer giderler	(3.217.505)	(3.107.765)
Toplam	(19.661.768)	(15.951.654)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler:

Grup'un KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıda belirtilmiştir:

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Bağımsız Denetim Ücreti	(550.000)	(203.248)
Toplam	(550.000)	(203.248)

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

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri	(401.156)	(294.846)
Hizmet Üretim Maliyeti	(1.760.685)	(2.144.937)
Toplam	(2.161.841)	(2.439.783)

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

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri	(5.784.464)	(3.684.993)
Hizmet Üretim Maliyeti	(18.337.319)	(12.431.665)
Toplam	(24.121.783)	(16.116.658)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	367.089.043	691.767.438
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	691.679	3.267.351
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	366.123.321	687.563.759
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	4.808	447.547
Ticari Alacak Vade Farkı	42.063	93.240
Önceki Dönem Reeskont İptali	48.131	117.742
Kur Farkı Gelirleri	2.203	61.355
Diğer Gelirler	176.838	216.444

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(5.545.899)	(12.895.798)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(133.099)	(9.413)
Dava Karşılık Giderleri	(507.903)	(658.647)
Taşeron Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(335.312)	(445.121)
Reeskont Giderleri	(173.211)	(73.055)
Kur Farkı Giderleri	(1.058.124)	(1.101.097)
Diğer Giderler	(*) (3.338.250)	(*) (10.608.465)
Diğer Gelir / (Gider) Net	361.543.144	678.871.640

(*) Cari dönem bakiyesinin 1.010.000 TL'si Dini ve Hayri Kuruluşları Yaptırma ve Yaşatma Derneği'ne yapılan bağış tutarından 250.000 TL'si ise Türkiye Dağcılık Federasyonu Başkanlığı sponsorluk bedelinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: Bakiyenin 8.222.173 TL'si Dini ve Hayri Kuruluşları Yaptırma ve Yaşatma Derneği'ne yapılan bağış tutarından oluşmaktadır.)

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Duran Varlık Satış Karı	405.749	13.328
Kur Korumalı Mevduat Hesabı Gelirleri (*)	47.449.459	29.537.498
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	47.855.208	29.550.826
Duran Varlık Satış Zararı	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net	47.855.208	29.550.826

(*) Grup "Türk Lirası Mevduat ve Katılma Hesaplarına Dönüşümün Desteklenmesi Hakkında Tebliğ"ine göre Kur Korumalı TL Mevduat Hesabı açmıştır. KGK'nın 1 Mart 2022 tarihinde açıklamış olduğu "Döviz/Altın Dönüşümlü Kur/Fiyat Korumalı TL Mevduat Hesaplarının Muhasebeleştirilmesi Hakkında Duyuru"ya istinaden şirket kur korumalı mevduatlarını finansal yatırımlar altında sınıflamış ve gerçeğe uygun değer hesaplaması sonucunda faiz geliri ve ileride oluşabilecek kur farkı gelirlerini yatırım faaliyetlerinden gelirler altında muhasebeleştirmiştir.

NOT 33 FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Gelirler	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Kur Farkı Geliri	1.638.241	6.058.209
Toplam	1.638.241	6.058.209

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Giderler	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Faiz Giderleri	(130.856.577)	(287.872.119)
Kur Farkı Giderleri	(1.734)	(408.099.485)
Diğer Finansman Giderleri	(117.426)	(1.721.410)
Toplam	(130.975.737)	(697.693.014)

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	555.219.647	(281.479.713)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	555.219.647	(281.479.713)

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 2023	31 Aralık 2022
Vergi Karşılığı	-	-
Peşin Ödenen Vergiler	-	(442.359)
Toplam Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü / (Varlığı)	-	(442.359)

(*) 31 Aralık 2023: Yoktur. (31 Aralık 2022 itibarıyla 442.359 TL tutarında iade alınabilir / mahsup edilebilir peşin ödenen vergi tutarı dönen varlıklar içerisinde cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar hesap kalemi altında yer almaktadır.

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir.

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 hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın son gününe kadar 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. 22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15'den %10'a indirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

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 pasifini muhasebeleştirmektedir. 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.

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin birinci fıkrasında (2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemleri kurum kazançlarına uygulanmak üzere) "Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır." hükmü yer almaktadır.

"6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremlerin yol açtığı ekonomik kayıpların telafisi için ek motorlu taşıtlar vergisi ihdası ile bazı kanunlarda ve 375 sayılı kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılması hakkında kanun"un 21 inci maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir.

Bu düzenleme, 1/10/2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15/7/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş vergi hesaplamalarında ertelenmiş vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır. (31 Aralık 2022: Ertelenmiş vergi hesaplamalarında geçici farkların etkileri dikkate alınarak her bir geçici farka neden olan ertelenmiş vergiyi oluşturan kalemler kendi içerisinde değerlendirilmiş ve ertelenmiş vergi oranı geçici farkların sona erme dönemleri tahmin edilerek düzeltme kalemi bazında %20 olarak kullanılmıştır.)

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maddi Duran Varlıklar,				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	63.330.025	1.639.723.349	(15.832.506)	(327.944.670)
Mali Zararlar	339.351.782	312.805	84.837.946	62.561
Reel Olmayan Finansman Maliyeti (*)	718.462.459	-	179.615.615	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.260.845	2.509.682	1.065.211	501.936
Şüpheli Alacak Karşılığı	3.128.464	5.615.594	782.116	1.123.119
Kredi Düzeltme	67.802.619	18.159.871	(16.950.655)	3.631.974
Dava Karşılığı	852.004	735.827	213.001	147.165
Reeskont Gideri	19.859	3.113	4.965	623
Tüketim ve Ortak Alan Yansıtma				
Tahakkuku	6.892.242	9.675.171	(1.723.061)	(1.935.034)
Ciro Kira Tahakkuku	7.279.607	6.421.003	(1.819.902)	(1.284.201)
Diğer	640.790	369.260	(160.196)	(73.851)
Ertelenmiş Vergi Varlığı			245.060.053	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			(15.027.519)	(325.770.378)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			230.032.534	(325.770.378)

(*) VUK 555 Seri Nolu Tebliğ'in 40/3 maddesine göre 2023 hesap dönemi sonuna ait bilançoya ait düzeltme ile sınırlı olmak üzere, amortisman süresi bitmemiş olan kıymetlere ilişkin maliyet veya alış bedelinden düşülen reel olmayan finansman maliyetinden amortisman ayrılmamış tutar, 2024 ve sonraki hesap dönemlerinde 5 yılda ve eşit taksitler halinde dönem kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınabilecektir.

	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	(325.770.378)	(44.447.812)
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi	583.265	157.147
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	555.219.647	(281.479.713)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	230.032.534	(325.770.378)

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 şirketler 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 2023 itibarıyla sonraki döneme devreden mali zararı 339.351.782 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede devreden mali zararın tamamı gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

realize olacağından dolayı ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: 516.017.108 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.)

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu edilmiş mali zararları aşağıdaki gibidir:

Yıllar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
2024	5.446.245	-
2025	50.231.780	-
2026	88.697.473	-
2027	149.509.474	312.805
2028	45.466.810	-
Toplam	339.351.782	312.805

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu edilmemiş mali zararları aşağıdaki gibidir:

Yıllar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
2023	-	32.086.828
2024	-	8.973.941
2025	-	82.768.411
2026	-	146.149.487
2027	-	246.038.441
Toplam	-	516.017.108

	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Vergi Karşılığının Mutabakatı:		
Devam Eden Faaliyetlerden Elde Edilen Kar/(Zarar)	1.434.814.938	1.340.627.254
Kurumlar Vergisi Oranı %25 (31.12.2022: %23)	(358.703.735)	(308.344.268)
Vergi Etkisi:		
-Vergiye Tabi Olmayan Gelirler	9.457.601	6.982.573
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(5.890.974)	(10.569.714)
- Ertelenmiş Vergiye Konu Edilmeyen Enflasyon Düzeltme Etkisi	(73.663.099)	26.273.893
- VUK hükümlerine göre enflasyon muhasebesinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkisi(**)	652.345.817	-
- Reel Olmayan Finansman Maliyeti (*)	179.615.615	-
- Parasal Kazanç	128.061.787	17.390.035
- Etkin Vergi Oranındaki Değişim Etkisi	(49.427.148)	43.376.609
- Önceki Dönemlerde Dikkate Alınmayan Mali Zarar	73.423.783	-
- Dikkate Alınmayan Mali Zarar	-	(56.588.841)
K/Z Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	555.219.647	(281.479.713)

(*) VUK 555 Seri Nolu Tebliğ'in 40/3 maddesine göre 2023 hesap dönemi sonuna ait bilançoaya ait düzeltme ile sınırlı olmak üzere, amortisman süresi bitmemiş olan kıymetlere ilişkin maliyet veya alış bedelinden düşülen reel olmayan finansman maliyetinden amortisman ayrılmamış tutar, 2024 ve sonraki hesap dönemlerinde 5 yılda ve eşit taksitler halinde dönem kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınabilmektedir.

(**) Vergi Usul Kanunu ve 30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili Tebliğ'e göre; kurumlar vergisi hesaplamasına konu Vergi Usul Kanunu uyarınca hazırlanan 31 Aralık 2023 tarihli bilançonun parasal olmayan kalemlerinde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır. Buna göre, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamalarında vergiye esas değer olarak Vergi Usul Kanunu doğrultusunda enflasyona göre düzeltilmiş değerler esas alınmıştır. Bununla birlikte, söz konusu mevzuat uyarınca, 2023 hesap dönemine ait vergi matrahı düzeltme öncesi mali tablolara göre tespit edilen kârlar üzerinden hesaplanmıştır.

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

Hesap Adı	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Dönem Karı / (Zararı)	1.861.972.798	1.041.757.505
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	0,28646	0,16027

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

37.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
Diğer İlişkili Taraflar	-	-	-	-
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		
	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Borçlar	Alınan Avanslar	Ticari Olmayan Borçlar
İlişkili taraflara borçlar					
Gerçek Kişi Ortaklar	-	687	-	-	1.132
Akın Holding A.Ş.	-	-	-	-	-
Toplam	-	687	-	-	1.132

37.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

Alışlar

31 Aralık 2023

	Hizmet
İlişkili Taraflar	
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	4.143
Akın Holding A.Ş.	50.776
Toplam	54.919

31 Aralık 2022

	Hukuk ve Diğer Masraf Yansıtmı	Taahhüt Alımı	Toplam
İlişkili Taraflar			
Akın Holding A.Ş.	1.357.292	753.375	2.110.667

Satışlar

31 Aralık 2023

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	124.614	59.562	184.176
Toplam	124.614 (*)	59.562	184.176

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2022

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	148.556	90.405	238.961
Toplam	148.556 (*)	90.405	238.961

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

37.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Aralık 2023 itibarıyla, yönetim kurulu, genel müdür gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 4.848.603 TL (31 Aralık 2022: 4.733.744 TL)' dir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının 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

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2023				
	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	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	948.405	(948.405)	948.405	(948.405)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	948.405	(948.405)	948.405	(948.405)
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	948.405	(948.405)	948.405	(948.405)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2022				
	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	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	34.398	(34.398)	34.398	(34.398)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	34.398	(34.398)	34.398	(34.398)
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	34.398	(34.398)	34.398	(34.398)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2023					31 Aralık 2022				
	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	10.752.406	-	330.093	-	-	1.970.840	-	60.000	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	10.752.406		330.093	-	-	1.970.840		60.000	-	-
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)	10.752.406		330.093	-	-	1.970.840		60.000	-	-
10. Ticari Borçlar	127.620	-	3.911	-	-	196.185	-	5.962	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	127.620	-	3.911	-	-	196.185	-	5.962	-	-
14. Ticari Borçlar	1.140.738	-	34.957	-	-	1.430.675	-	43.477	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	1.140.738	-	34.957	-	-	1.430.675	-	43.477	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.268.358	-	38.868	-	-	1.626.860	-	49.439	-	-
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)	9.484.048		291.225	-	-	343.980		10.561	-	-
21. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 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 2023	31 Aralık 2022
Finansal Varlıklar	85.153.872	110.407.309
Finansal Yükümlülükler	(1.420.769.930)	(2.313.989.933)
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Finansal Yükümlülükler	-	-

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 yönetmektedir. Cari dönemde finansal borçlar piyasadaki faiz oranı ve kur dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, sabit faizli ve TL olarak yapılandırılmıştır.

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)

31 Aralık 2023	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat / Finansal Yatırım	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	35.180.440	-	375.417		133.990.809	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	13.205.114		-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	32.854.431	-	375.417	10-11	133.990.809	6-7
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.326.009	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.622.631	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	7.678.166	-	110.244	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(7.678.166)	-	(110.244)	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin 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 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2022	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat / Finansal Yatırım	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	33.132.677	-	449.478		140.875.366	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	11.161.756		-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	29.043.494	-	449.478	10-11	140.875.366	6-7
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	4.089.183	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.792.788	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	13.393.268	-	181.652	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(13.393.268)	-	(181.652)	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 vadelerine ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem (31 Aralık 2023)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.326.009	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	2.326.009	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.622.631	

Cari Dönem (31 Aralık 2022)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	3.931.120	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	158.063	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	4.089.183	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.792.788	

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 oranlarını (cari oran ve asit-test oranı gibi) belli seviyelerde tutmaya çalışmaktadır.

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2023

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.445.657.597	2.406.880.419	26.467.003	222.485.238	925.592.313	1.232.335.865
Banka Kredileri	1.420.642.783	2.381.854.992	4.115.426	222.403.701	923.000.000	1.232.335.865
Kiralama Borçları	127.147	137.760	56.910	80.850	-	-
Ticari Borçlar	20.755.788	20.755.788	20.755.788	-	-	-
Diğer Borçlar	4.131.879	4.131.879	1.538.879	687	2.592.313	-

31 Aralık 2022

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.335.632.079	4.085.930.765	18.699.330	166.495.071	1.718.588.429	2.182.147.935
Banka Kredileri	2.313.418.171	4.063.608.436	-	166.173.571	1.715.286.930	2.182.147.935
Kiralama Borçları	571.762	680.183	132.824	320.368	226.991	-
Ticari Borçlar	14.746.330	14.746.330	14.746.330	-	-	-
Diğer Borçlar	6.895.816	6.895.816	3.820.176	1.132	3.074.508	-

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 Riskin 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.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık yada yükümlülüğün 1. kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt yada indirekt olarak piyasada gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık yada yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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.