

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

**1 OCAK 2024 – 30 EYLÜL 2024
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
MALİ TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHLİ KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
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	7-52

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
	Notlar		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		207.374.453	236.411.099
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not:6	83.914.426	66.396.363
Finansal Yatırımlar	Not:7	39.398.761	115.690.340
Ticari Alacaklar	Not:10	75.033.565	47.796.263
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not:10	75.033.565	47.796.263
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not:10, Not: 37	-	-
Diğer Alacaklar	Not:11	685.780	510.043
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not:11	685.780	510.043
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not:11, Not: 37	-	-
Stoklar	Not:13	636.300	846.701
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	7.239.871	1.964.310
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	Not:35	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	465.750	3.207.079
Duran Varlıklar		5.231.507.111	5.308.952.132
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not:17	4.957.342.549	4.951.615.698
Maddi Duran Varlıklar	Not:18	23.397.355	23.930.294
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not:18	522.946	387.965
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.802	78.752
<i>Şerefiye</i>	Not:19	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	Not:19	37.802	78.752
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	42.261.671	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not:35	207.944.788	332.939.423
TOPLAM VARLIKLAR		5.438.881.564	5.545.363.231

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		274.549.310	320.849.109
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not:8	102.539.099	16.916.163
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not:8	124.795.350	264.413.345
Ticari Borçlar	Not:10	18.588.056	28.198.884
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not:10	18.588.056	28.198.884
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not:10, Not:37	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not:20	1.606.085	1.001.171
Diğer Borçlar	Not:11	11.331.187	1.090.488
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11	11.330.500	1.089.555
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	687	933
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	12.849.766	5.952.323
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not:35		
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	2.839.767	3.276.735
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		-	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		2.839.767	3.276.735
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not:26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.211.538.491	1.679.193.932
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not:8	1.179.467.507	1.648.933.357
Diğer Borçlar	Not:11	2.562.741	3.521.925
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11	2.562.741	3.521.925
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	92.135	533.412
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.893.530	5.788.799
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	Not:24	5.893.530	5.788.799
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not:22	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not:35	23.522.578	20.416.439
ÖZKAYNAKLAR		3.952.793.763	3.545.320.190
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not:27	3.952.793.763	3.545.320.190
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.962.012.731	1.962.012.731
Pay İhraç Primleri/İskontoları		2.745.420	2.745.420
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(2.823.860)	(3.017.778)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>		(2.823.860)	(3.017.778)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		125.609.566	123.748.714
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		1.392.970.251	(1.134.851.481)
Net Dönem Karı / (Zararı)		407.279.655	2.529.682.584
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not:27	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		5.438.881.564	5.545.363.231

İlişkili açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>					
Hasılat	Not:28	398.542.674	153.677.357	396.546.128	139.690.986
Satışların Maliyeti (-)	Not:28	(181.180.920)	(74.470.805)	(173.761.067)	(64.105.750)
BRÜT KAR		217.361.754	79.206.552	222.785.061	75.585.236
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not:29	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:29	(28.665.737)	(12.853.022)	(20.253.695)	(7.337.313)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31	2.478.319	619.876	1.741.146	242.537
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31	(2.732.560)	(633.388)	(6.517.330)	(834.184)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		188.441.776	66.340.018	197.755.182	67.656.276
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32	18.325.506	6.222.534	56.641.657	7.115.958
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:32	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not:16	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		206.767.282	72.562.552	254.396.839	74.772.234
Finansal Gelirler	Not:33	-	-	1.537.856	49.826
Finansal Giderler (-)	Not:33	(119.062.733)	(46.172.598)	(122.879.533)	(64.977.127)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		365.341.589	110.458.440	1.103.235.649	612.099.803
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		453.046.138	136.848.394	1.236.290.811	621.944.736
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	Not:35	(45.766.483)	(8.547.124)	(8.771.564)	128.309.962
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(45.766.483)	(8.547.124)	(8.771.564)	128.309.962
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		407.279.655	128.301.270	1.227.519.247	750.254.698
DÖNEM KARI / (ZARARI)		407.279.655	128.301.270	1.227.519.247	750.254.698
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		407.279.655	128.301.270	1.227.519.247	750.254.698
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		407.279.655	128.301.270	1.227.519.247	750.254.698
Pay Başına Kazanç	Not:36	0,06266	0,01974	0,18885	0,11542

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2024 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2024 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2023 30.09.2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2023 30.09.2023
Notlar				
DÖNEM KAR / ZARARI	407.279.655	128.301.270	1.227.519.247	750.254.698
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar	193.918	(5.850)	(577.992)	522.794
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	Not: 24 258.558	(7.799)	(722.490)	653.492
Vergi Etkisi	Not: 24 (64.640)	1.949	144.498	(130.698)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar				
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	193.918	(5.850)	(577.992)	522.794
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	407.473.573	128.295.420	1.226.941.255	750.777.492
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı	407.473.573	128.295.420	1.226.941.255	750.777.492
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				
Ana Ortaklık Payları				

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP AYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		164.390.874	154.837.472
Dönem Karı (Zararı)		407.279.655	1.227.519.248
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		407.279.655	1.227.519.248
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(223.103.059)	(1.080.698.870)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:18-19	5.355.122	1.996.907
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(325.154)	(315.158)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	(325.154)	(315.158)
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.060.612	1.808.332
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:24	1.632.685	1.357.302
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22	289.810	340.478
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22	138.117	110.552
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		103.589.961	109.579.691
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	(15.316.553)	(13.251.387)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	119.000.563	122.735.661
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not:10	(94.049)	95.417
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(3.008.953)	(42.746.165)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:31	-	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:32	(3.008.953)	(42.746.165)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not: 35	45.610.324	4.880.199
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:32	-	(644.105)
Parasal Kazanç Kayıp		(376.384.971)	(1.155.258.571)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(19.785.722)	8.115.126
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		48.764.064	20.772.411
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(39.433.922)	(19.527.144)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10-37	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10	(39.433.922)	(19.527.144)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(310.363)	(94.260)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	(13.086)	(41.672)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:26	(48.055.713)	(8.331.242)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.167.732)	4.385.464
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10-37	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10	(2.167.732)	4.385.464
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20	869.173	403.830
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.498.961	6.474.004
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:11-37	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:11	10.498.961	6.474.004
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		8.168.077	4.144.945
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.894.819	(71.210)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		164.390.874	154.935.504
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not: 24	-	(98.032)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(11.171.180)	(12.255.567)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 18-19	(569.946)	(199.796)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not: 17	-	369.952
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 17	(10.601.234)	(12.425.723)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(118.176.308)	(93.134.234)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(14.345.441)	16.559.884
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(146.857)	(209.844)
Ödenen Faiz	Not:33	(103.684.010)	(109.484.274)
Nakitteki Enlfasyon Etkisi		(17.525.322)	10.625.292
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		17.518.064	60.072.963
Döviz Kurlarındaki Değişimn Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		17.518.064	60.072.963
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	Not: 6	66.396.363	41.463.492
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	Not: 6	83.914.427	101.536.455

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Sınırlı Denetimden Geçmemiş 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 2023 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	1.962.011.728	2.745.420	(853.998)	-	122.730.034	-	(2.549.166.896)	1.415.334.595	1.017.800.883	-	1.017.800.883
Transferler	Not: 27	-	-	-	-	-	-	-	1.415.334.595	(1.415.334.595)	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler	Not: 27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27	-	-	-	(577.993)	-	-	-	-	1.227.519.247	1.226.941.254	-	1.226.941.254
- Dönem Kar/Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.227.519.247	1.227.519.247	-	1.227.519.247
- Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar)	Not: 27	-	-	-	(577.993)	-	-	-	-	-	(577.993)	-	(577.993)
30 Eylül 2023 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	1.962.011.728	2.745.420	(1.431.991)	-	122.730.034	-	(1.133.832.301)	1.227.519.247	2.244.742.137	-	2.244.742.137

Sınırlı Denetimden Geçmemiş 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 2024 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	1.962.012.731	2.745.420	(3.017.778)	-	123.748.714	-	(1.134.851.481)	2.529.682.584	3.545.320.190	-	3.545.320.190
Transferler	Not: 27	-	-	-	-	-	1.860.852	-	2.527.821.732	(2.529.682.584)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27	-	-	-	193.918	-	-	-	-	407.279.655	407.473.573	-	407.473.573
- Dönem Kar/Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	407.279.655	407.279.655	-	407.279.655
- Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar)	Not: 27	-	-	-	193.918	-	-	-	-	-	193.918	-	193.918
30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	1.962.012.731	2.745.420	(2.823.860)	-	125.609.566	-	1.392.970.251	407.279.655	3.952.793.763	-	3.952.793.763

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 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 2023: % 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 44 kişidir. (31 Aralık 2023: 43 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 – 30 Eylül 2024 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 8 Kasım 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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
30 Eylül 2024	2.526,16	1,000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,3586
30 Eylül 2023	1.691,04	1,4938

KGK'nın “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi” uyarınca, işletmelerin 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara dönemine ait konsolide finansal tabloları için karşılaştırmalı finansal tablonun açılış tutarları olan 1 Ocak 2023 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.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

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 amortismanına 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 itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi 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 itibarıyla 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 kullanılma durumlarını tahmin etmekte ve kullanılma 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 değerlendirme 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.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (Devamı)

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 yansıtabilecek 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

Kiralanan 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 satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.09.03 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

2.09.04 Ticari Alacaklar

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

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

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

2.09.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	30 Eylül 2024 Oran (%)	31 Aralık 2023 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.09.06 Maddi Duran Varlıklar(Devamı)

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

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

2.09.07 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 1 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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.

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

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	30 Eylül 2024 Oran (%)	31 Aralık 2023 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

Kiralayanın 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.09.09 Kiralama İşlemleri (Devamı)

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.

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 2024 – 30 Eylül 2024 tarihleri arası için 283.864.061 TL'dir. (1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023: 286.755.709 TL'dir)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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:

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 azaltılması 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.09.11 Finansal Araçlar(Devamı)

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;
- 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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.

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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar (Devamı)

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

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

2.09.16 İlişkili Taraflar

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

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.09.18 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Cari Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin mali tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup’un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.

Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.09.18 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

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 kaynaklanan 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 gerçekleşikçe provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

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

2.09.20 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

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

30 Eylül 2024 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)1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 - Satış ve Geri Kiralama İşlemleri

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 muhasebeleştirdiğini 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 1 Değişiklikleri - Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülükler

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.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Tedarikçi finansman anlaşmaları

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 yanıttır.

TSRS 1 Değişiklikleri - Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 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 standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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 6 Nisan 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 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

TMS 21 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümü

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları (Devamı)

UFRS 19 - Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	111.649	46.334
Banka	83.802.777	66.350.029
- TL Vadesiz Mevduat	12.700	948.926
- Euro Vadesiz Mevduat	83.774.156	14.608.257
- TL Bloke Mevduat	10.179	50.792.846
-Altın hesabı	5.741	-
Toplam	83.914.426	66.396.363

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

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	83.914.426	101.536.456
Faiz Tahakkukları (-)	-	-
Bloke Mevduatlar (-)	(65.348.708)	(28.427.934)
Nakit Akış Tablosu	18.565.718	73.108.522

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kur korumalı Mevduat (*)	39.398.761	115.690.340
Toplam	39.398.761	115.690.340

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

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	102.539.099	16.916.163
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	124.652.809	264.240.603
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	142.541	172.742
Toplam	227.334.449	281.329.508

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

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.179.105.434	1.648.933.357
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	362.073	-
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	1.179.467.507	1.648.933.357
Finansal Borçlar Toplamı	1.406.801.956	1.930.262.865

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
0-3 ay	29.766	74.322
4-12 ay	112.775	98.420
13-26 ay	362.073	-
Toplam	504.614	172.742

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

30 Eylül 2024

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Banka Kredileri	TL	102.539.099	0-3 ay	11,30%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		102.539.099		

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	TL	124.652.809	4-12 ay	11,30%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		124.652.809		

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR (DEVAMI)**31 Aralık 2023**

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Banka Kredileri	TL	5.137.101	0-3 ay	75,45%
Banka Kredileri	TL	11.779.062	4-12 ay	75,45%
Toplam		16.916.163		

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	TL		0-3 ay	
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	TL	264.240.603	4-12 ay	11,18%
Toplam		264.240.603		

Uzun Vadeli Krediler**30 Eylül 2024**

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	447.404.544	1-3 yıl	11,30%
Uzun Vadeli Krediler	TL	731.700.890	3-5 yıl	11,30%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		1.179.105.434		

31 Aralık 2023

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	924.068.812	1-5 yıl	11,18%
Uzun Vadeli Krediler	TL	724.864.545	5-9 yıl	11,18%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		1.648.933.357		

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.

	30.09.2024	30.09.2023
1 Ocak İtibariyle finansal Borçlar	1.930.262.865	3.143.793.049
Tfrs16 İlk Muhasebeleştirme	-	-
Kiralama İşlemleri Anapara Ödemesi	(146.857)	(209.844)
Dönem İçi Anapara Kredi Girişleri	13.161.279	16.559.884
Dönem İçi Anapara Kredi Ödemeleri	(4.723.208)	(124.745.546)
Dönem İçi Faiz Ödemeleri	(103.684.010)	(109.484.274)
Enflasyon Etkisi	(552.863.463)	(995.650.404)
Dönem Sonu	1.282.006.606	1.930.262.865

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alicılar	58.556.549	38.720.231
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	-	-
- Diğer	58.556.549	38.720.233
Alacak Senetleri	16.522.554	9.265.675
Alacak Reeskontu (-)	(45.538)	(189.643)
Şüpheli Ticari Alacaklar	7.386.704	10.431.582
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(7.386.704)	(10.431.582)
Toplam	75.033.565	47.796.263

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 30 Eylül 2024 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 35 gündür. (31 Aralık 2023: 30 gün)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle ilgili para birimindeki ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
TL Ticari Alacaklar	% 48	% 48

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	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem Başı	(10.431.582)	(12.142.483)
Dönem gideri (Not:31)	(159.390)	(193.588)
Enflasyon Etkisi	2.753.416	1.453.049
Dönem içinde tahsil iptal edilen tutarlar (Not:31)	450.852	451.440
Dönem Sonu	(7.386.704)	(10.431.582)

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Satıcılar	18.588.056	28.198.884
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	18.588.056	28.198.884
Toplam	18.588.056	28.198.884

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 30 gündür. (31 Aralık 2023: 30 gün)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen Depozito ve Teminatlar	685.780	510.043
Şüpheli Diğer Alacaklar	110.244	149.778
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(110.244)	(149.778)
Toplam	685.780	510.043

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

Hesap Adı	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem Başı	(149.778)	(246.793)
Dönem Gideri	-	-
Enflasyon Etkisi	39.534	82.105
Dönem İçinde Tahsil Edilen Tutarlar (-)	-	-
Dönem Sonu	(110.244)	(164.688)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer Borçlar	687	933
- İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar (Not:37)	687	933
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	11.330.500	1.089.555
Toplam	11.331.187	1.090.488

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.562.741	3.521.925
Toplam	2.562.741	3.521.925

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer stoklar	617.218	846.701
Toplam	617.218	846.701

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 13 STOKLAR (DEVAMI)

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Maliyet Bedeli	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Net Gerçekleşebilir Değer (a)	-	-
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b)	636.300	846.701
Toplam Stoklar (a+b)	636.300	846.701

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024

	Açılış 01.Oca.24	İlaeler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 30.Eyl.24
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	4.847.496.951	5.726.851	-	-	4.853.223.802
Lüleburgaz Arsalar	95.536.991	-	-	-	95.536.991
Manisa Arsalar	7.591.334	-	-	-	7.591.334
Mahmutbey Arsa	990.422	-	-	-	990.422
TOPLAM	4.951.615.698	5.726.851	-	-	4.957.342.549

30 Eylül 2023

	Açılış 01.Oca.23	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 30.Eyl.23
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	4.313.185.817	-	-	-	4.313.185.817
Lüleburgaz Arsalar	80.558.477	-	(402.950)	-	80.155.527
Manisa Arsalar	-	10.240.526	-	-	10.240.526
Mahmutbey Arsa	1.574.869	-	-	-	1.574.869
TOPLAM	4.395.319.163	10.240.526	(402.950)	-	4.405.156.739

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

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 (31.12.2023 tarihli satınalma gücü) 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 gelirin 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. Yukarıda açıklanan değerleme raporu tutarının 30 Eylül 2024 tarihli satınalma gücü ile değeri 4.847.496.951 TL'dir.

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 (31.12.2023 tarihli satınalma gücü) değer tespit etmiştir. Lotus Gayrimenkul Emsal Karşılaştırma yöntemini kullanmış ve muhtelif parsellerden oluşan gayrimenkulde parsellerin her biri için 1.225-3.830 TL/m2 (31.12.2023 tarihli satınalma gücü) arasında değişen değerler öngörülmüştür. Yukarıda açıklanan değerleme raporu tutarının 30 Eylül 2024 tarihli satınalma gücü ile değeri 95.536.991 TL'dir.

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 (31.12.2023 tarihli satınalma gücü) olarak tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup tespit edilen değer Emlak Vergisi Değeri baz alınarak hesaplanmıştır. Yukarıda açıklanan değerleme raporu tutarının 30 Eylül 2024 tarihli satınalma gücü ile değeri 990.422 TL'dir.

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 Yıldan Az	217.145.301	197.485.931
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	132.722.345	120.706.254
5 Yıldan Fazla	9.575.039	8.708.157
Toplam	359.442.685	326.900.342

Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	6.100.903	8.448.183
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	200.233	147.381
Diğer Vergi Resim Harç	-	-
Vergi Resim Harç Gideri Toplamı	6.301.136	8.595.564

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	-	-
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer	-	-
Bakım Onarım Gideri Toplamı *	-	-
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	6.576.594	5.075.422
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer Sigorta Gideri	-	-
Sigorta Gideri Toplamı	6.576.594	5.075.422

*212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır. (2022 yılı Lüleburgaz Tesis ve 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 yükümlülüklerle ilişkin bilgi;

Yoktur.

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

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

30 Eylül 2024

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
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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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
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.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maliyet Bedeli	56.241.182	52.071.570
Birikmiş Amortisman	(32.843.827)	(28.141.277)
Net Değer	23.397.355	23.930.294

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 30 Eylül 2024
Arsalar				
Taşıt araç ve gereçleri	22.864.353	3.023.064	-	25.887.417
Döşeme ve demirbaşlar	29.207.217	1.146.548	-	30.353.765
Yapılmakta olan yatırımlar				
TOPLAM	52.071.570	4.169.612	-	56.241.182

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 30 Eylül 2024
Taşıt araç ve gereçleri	(2.337.553)	(3.766.706)	-	(6.104.259)
Döşeme ve demirbaşlar	(25.754.379)	(985.189)	-	(26.739.568)
TOPLAM	(28.091.932)	(4.751.895)	-	(32.843.827)
Net Değer	23.979.638			23.397.355

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR (DEVAMI)

30 Eylül 2023				
Maliyet	Açılış 1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 30 Eylül 2023
Taşıt araç ve gereçleri	5.291.592	-	-	5.291.592
Döşeme ve demirbaşlar	28.013.508	984.309	-	28.997.817
TOPLAM	33.305.099	984.309	-	34.289.409

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 30 Eylül 2023
Taşıt araç ve gereçleri	(1.400.561)	(813.200)	-	(2.213.761)
Döşeme ve demirbaşlar	(24.744.374)	(823.120)	-	(25.567.494)
TOPLAM	(26.144.935)	(1.636.320)	-	(27.781.255)
Net Değer	7.160.164			6.508.154

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

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Kullanım Hakkı Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 5.355.122 TL olup, bu giderlerin 2.547.706 TL'si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 2.807.416 TL'si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (30 Eylül 2023: 1.996.907 TL)

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

KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

30 Eylül 2024

Hesap İsmi	1 Ocak 2024	İlave	Çıkış (-)	30 Eylül 2024
Taşıtlar	1.704.462	697.260	-	2.401.722
Toplam	1.704.462	697.260	-	2.401.722

Hesap İsmi	1 Ocak 2024	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	30 Eylül 2024
Taşıtlar	(1.316.499)	(562.277)		(1.878.776)
Toplam	(1.316.499)	(562.277)		(1.878.776)
Net Defter Değeri	387.963			522.946

30 Eylül 2023

Hesap İsmi	1 Ocak 2023	İlave	Çıkış (-)	30 Eylül 2023
Taşıtlar	2.994.276	-	-	2.994.276
Toplam	2.994.276	-	-	2.994.276

Hesap İsmi	1 Ocak 2023	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	30 Eylül 2023
Taşıtlar	(1.768.027)	(263.313)	-	(2.031.340)
Toplam	(1.768.027)	(263.313)	-	(2.031.340)
Net Defter Değeri	1.226.249			962.936

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maliyet Bedeli	2.440.707	2.440.707
Birikmiş Amortisman	(2.402.905)	(2.361.955)
Net Değer	37.802	78.752

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2024

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Haklar	532.750	-	-	532.750
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.907.957	-	-	1.907.957
Toplam	2.440.707	-	-	2.440.707

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2024	İtfa Payı Gideri	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Haklar	(524.746)	(185)		(524.932)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(1.837.209)	(40.764)		(1.877.973)
Toplam	(2.361.955)	(40.950)		(2.402.905)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	78.752	37.802
---	---------------	---------------

30 Eylül 2023

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Haklar	532.750	-	-	532.750
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.907.957	-	-	1.907.957
Toplam	2.440.707	-	-	2.440.707

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2023	İtfa Payı Gideri	Çıkışlar	30 Eylül 2023
Haklar	(524.524)	(185)		(524.708)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(1.734.959)	(97.089)		(1.832.048)
Toplam	(2.259.483)	(97.274)		(2.356.757)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	181.224	83.950
---	----------------	---------------

NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	743.862	464.504
Ödenecek SGK	862.223	536.667
Toplam	1.606.085	1.001.171

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER22.1 Karşılıklar:**Kısa Vadeli Borç Karşılıkları**

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	2.839.767	3.276.735
Dava Karşılığı	1.141.814	1.157.536
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (*)	1.697.953	2.119.199
Toplam	2.839.767	3.276.735

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

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2024 itibariyle	1.157.536	2.119.199	3.276.735
İlave Karşılık	302.245	138.117	440.362
Ödemeler /İptal	(12.435)	-	(12.435)
Konusu Kalmayan Karşılık	(4.167)	-	(4.167)
Enflasyon Etkisi	(301.365)	(559.363)	(860.728)
30 Eylül 2024 itibariyle	1.141.814	1.697.953	2.839.767

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2023 itibariyle	667.109	1.926.491	2.593.600
İlave Karşılık	508.623	165.148	673.771
Ödemeler /İptal	-	-	-
30 Eylül 2023 itibariyle	1.175.732	2.091.639	3.267.371

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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 11.717 TL karşılık ayrılmıştır.
2017/787 E.	Bakırköy 23. İş Müdürlüğü	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 65.447 TL karşılık ayrılmıştır.
2020/8081	Sakarya 1. İcra Müdürlüğü	İlamsız icra	İlamsız icra takibi olup takibe itiraz edilmiştir. Mali tablolarda 4.747 TL karşılık ayrılmıştır.
2013/901	Bakırköy 27. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanın iş akdi feshi nedeni ile açılan dava olup 6.800 TL tutarlıdır. 12.11.2015 tarihli mahkeme kararına göre Edip Uluslararası Gay.ve Tur. A.Ş. yönünden husumet yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiştir.
	Bakırköy 3. İcra Müdürlüğü	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının toplam 41.260 TL işçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan icra takibi olup itiraz üzerine durmuştur. Mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
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 21.866 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 43.921 TL karşılık ayrılmıştır.
2021/202 2021/229 2020/497 2020/527	Bakırköy 7. 8. 31. ve 17. 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 40.000 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 399.350 TL karşılık ayrılmıştır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 1.141.814 TL tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. (31 Aralık 2023: 1.157.536 TL)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

iii) Pasifte ver almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

30.09.2024				31.12.2023	
Maliyet Bedeli	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	914.350	34.761.747	127.991	5.664.243
Alınan teminat mektupları	TL	37.771.837	37.771.837	17.109.908	23.245.579
Toplam alınan teminatlar			72.533.584		28.909.822

30.09.2024				31.12.2023	
Maliyet Bedeli	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	139.838	139.838	189.984	189.984
Verilen teminat mektubu	EURO	130.000	4.942.340	130.000	5.763.519
Verilen ipotek teminatı	EURO	120.000.000(1)	4.215.408.000	120.000.000	5.320.171.379
Verilen ipotek teminatı	TL	6.000.000.000(2)	6.000.000.000	8.151.620.433	8.151.620.433
Verilen kefalet	EURO	120.000.000(3)	4.215.408.000	120.000.000	5.320.171.379
Verilen kefalet	TL	8.000.000.000(4)	8.000.000.000	10.868.827.243	10.868.827.243
Toplam verilen teminatlar			22.435.898.178		29.666.743.937

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	30.09.2024	31.12.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	10.220.490.178	13.477.745.315
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	10.223.408.000	16.188.998.622
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	20.443.898.178	29.666.743.937

(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.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2023 : %0)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 2.705.749.124 TL'dir (31 Aralık 2023: 2.705.749.124 TL).

NOT 23 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	5.893.530	5.788.799
Toplam	5.893.530	5.788.799

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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 41.828,42 TL tavanına tabidir. (31 Aralık 2023: Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar % 3,33 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2023: %3,33 reel iskonto oranı) Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 30 Eylül 2024 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2023: %100) Grup Yönetimi tarafından bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023
1 Ocak	5.314.747	2.275.305
Cari hizmet maliyeti	444.285	914.599
Faiz Maliyeti	429.618	409.555
Aktüeryal (Kazanç) ve Kayıplar	758.784	1.149.477
Enflasyon Etkisi	(1.053.903)	-
Ödeme	-	(592.471)
Kapanış	5.893.530	4.156.466

Cari dönem kıdem tazminatı karşılık gideri 5.893.530 TL (1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023: 4.156.466 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023
Satılan Hizmet Maliyeti	1.324.066	1.140.127
Genel Yönetim Giderleri	342.885	184.027
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	(1.053.903)	-
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal Kayıplar / (Kazançlar) (*)	613.048	1.324.155
Toplam Dönem Gideri	758.784	1.149.477

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplar / (Kazançlar)	(758.784)	1.149.477
Vergi Etkisi	189.696	(287.369)
Net Tutar	(569.088)	862.108

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

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

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Aylara Ait Giderler	6.673.594	1.918.298
Verilen Avanslar	566.277	43.083
İş Avansları	-	2.929
Toplam	7.239.871	1.964.310

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen Avanslar (*)	42.261.671	-
Toplam	42.261.671	-

* Muğla ili Milas ilçesi Güllük mahallesinde yapılmakta olan siteden 3 adet villanın alımı için yapılan avans ödemesidir. Projenin inşaatı devam etmektedir.

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	165.868	854.909
Alınan Avanslar	12.683.898	5.097.414
Toplam	12.849.766	5.952.323

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

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	92.135	533.412
Toplam	92.135	533.412

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

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Personel Avansları	465.750	228.721
Mağaza Kira Gelir Tahakkuku	-	224.261
Devreden KDV	-	2.754.097
Toplam	465.750	3.207.079

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 27 ÖZKAYNAKLAR

27.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

27.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2024		
	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

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

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

(2) 30 Eylül 2024 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 56,10 (31 Aralık 2023: % 56,10)'dir.

Ödenmiş sermayenin 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024			31 Aralık 2023	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
Sermaye artırım	-	-	-	-
Toplam Sermaye	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

27.3 Sermaye Yedekleri

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 27 ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

27.4 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	2.745.420	2.745.420
Toplam	2.745.420	2.745.420

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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar) (Not:24)	(3.213.604)	(4.023.705)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	803.401	1.005.927
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Net)	(2.823.860)	(3.017.778)
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	-	-
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(2.823.860)	(3.017.778)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(2.823.860)	(3.017.778)

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak Açılış	(3.017.778)	(853.998)
İlave	155.134	(2.956.207)
Ertelenmiş Vergi Mahsubu (-)	38.784	792.427
Dönem Sonu Bakiye	(2.823.860)	(3.017.778)

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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal Yedekler	125.609.566	123.748.714
Toplam	125.609.566	123.748.714

27.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Grup'un SPK düzenlemelerine göre bulunan 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle geçmiş yıl karlarının/(zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 27 ÖZKAYNAKLAR (DEVAMI)

Hesap Adı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Olağanüstü Yedekler	583.040.928	547.684.729
Diğer Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	809.929.323	(1.682.536.210)
Toplam	1.392.970.251	(1.134.851.481)

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.

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Kiralama Gelirleri	283.864.061	108.642.317	286.755.709	107.592.016
Masraf Katılım Payı Gelirleri	114.678.613	45.035.040	109.790.419	32.098.970
Toplam	398.542.674	153.677.357	396.546.128	139.690.986

Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Hizmet Maliyeti	(151.983.083)	(63.958.226)	(151.013.275)	(56.828.699)
Amortisman	(2.547.706)	(354.729)	(1.749.590)	(74.004)
Kıdem Tazminatı Gideri	(1.324.066)	(608.874)	(1.393.514)	(502.484)
Personel Gideri	(25.326.065)	(9.548.976)	(19.604.688)	(6.700.563)
Satışların Maliyeti	(181.180.920)	(74.470.805)	(173.761.067)	(64.105.750)

NOT 29 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Genel Yönetim Giderleri	(28.665.737)	(12.853.022)	(20.253.695)	(7.337.313)
Toplam Faaliyet Giderleri	(28.665.737)	(12.853.022)	(20.253.695)	(7.337.313)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Genel Yönetim Giderleri				
Personel Giderleri	(7.734.358)	(3.383.398)	(5.755.046)	(2.418.730)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(29.107)	(3.402)	(28.772)	(15.781)
Sigortalama Giderleri	(6.576.594)	(2.805.136)	(3.936.115)	(1.356.548)
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(1.957.873)	(791.631)	(1.603.472)	(822.680)
Vergi, Resim ve Harçlar	(6.301.136)	(2.554.764)	(7.003.603)	(1.922.801)
Amortisman Giderleri	(2.807.416)	(2.211.978)	(247.317)	(109.917)
Büro Giderleri	(1.632)	(1.632)	-	-
Kıdem Tazminatı Giderleri	(342.885)	(25.808)	(224.926)	(107.171)
Seyahat Giderleri	(775)	(31)	(31.198)	(18.665)
Dış. Sağlanan Fayda ve Hizmet	(2.412.838)	(864.214)	(1.046.953)	(282.962)
Diğer giderler	(501.123)	(211.028)	(376.293)	(282.059)
Toplam	(28.665.737)	(12.853.022)	(20.253.695)	(7.337.313)

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

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Genel Yönetim Giderleri	(2.807.416)	(2.211.978)	(247.317)	(109.917)
Hizmet Üretim Maliyeti	(2.547.706)	(354.729)	(1.749.590)	(74.004)
Toplam	(5.355.122)	(2.566.707)	(1.996.907)	(183.921)

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

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Genel Yönetim Giderleri	(7.734.358)	(3.383.398)	(5.755.046)	(2.418.730)
Hizmet Üretim Maliyeti	(25.326.065)	(9.548.976)	(19.604.688)	(6.700.563)
Toplam	(33.060.423)	(12.932.374)	(25.359.734)	(9.119.294)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.478.319	619.876	1.741.146	242.537
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	325.154	13.304	551.770	137.101
Sigorta Tazminat Gelirleri	-	-	47.472	5.256
Menkul Kıymet Satış Karı	-	-	872.201	83.629
Önceki Dönem Reeskont İptali	261.210	21.859	85.759	10.818
Vade Farkı Geliri	370.616	254.357	69.362	3.869
Kur Farkı Gelirleri	1.047.552	42.867	3.987	557
Diğer Gelirler	473.787	287.489	110.596	1.306
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.732.560)	(633.388)	(6.517.330)	(834.184)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	-	-	(236.612)	(63.742)
Dava Karşılık Giderleri	(373.312)	(10.534)	(621.663)	(28.548)
Taşeron Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(154.083)	(6.305)	(201.852)	(87.704)
Reeskont Giderleri	(300.802)	(37.221)	(245.038)	(172.037)
Bağış Yardımı	(1.394)	(1.127)	(1.958.041)	(6.665)
Kur Farkı Giderleri	(1.538.984)	(428.578)	(1.223.922)	(45.872)
Diğer Giderler(*)	(363.985)	(149.623)	(2.030.202)	(429.616)
Diğer Gelir / (Gider) Net	(254.241)	(13.512)	(4.776.183)	(591.647)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023
Duran Varlık Satış Karı	-	-	644.105	59.138
Kur Korumalı Mevduat Faiz Geliri (*)	15.316.553	4.471.620	13.251.387	5.401.316
Kur Korumalı Mevduat Hesabı Gerçeğe Uygun Değer Farkı Geliri (*)	3.008.953	1.750.914	42.746.165	1.655.504
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18.325.506	6.222.534	56.641.657	7.115.958
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net	18.325.506	6.222.534	56.641.657	7.115.958

(*) Grup "Türk Lirası Mevduat ve Katılma Hesaplarına Dönüşümün Desteklenmesi Hakkında Tebliğ"ine göre Kur Korumalı TL Mevduat Hesabı açmıştır. KGK'nın 1 Mart 2023 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	01 Ocak 2024 30 Eylül 2024	01 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	01 Ocak 2023 30 Eylül 2023	01 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Faiz Geliri	-	-	-	-
Kur Farkı Gelirleri	-	-	1.537.856	49.826
Toplam	-	-	1.537.856	49.826

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Giderler	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Faiz Giderleri	(118.830.316)	(46.102.725)	(122.652.131)	(64.924.192)
Kur Farkı Giderleri	-	-	(44.025)	(34.367)
kiralama işlemleri faiz gideri	(170.247)	(57.703)	(83.529)	(15.976)
Diğer Finansman Giderleri	(62.170)	(12.170)	(99.847)	(2.592)
Toplam	(119.062.733)	(46.172.598)	(122.879.533)	(64.977.127)

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır. (30 Eylül 2023: Bulunmamaktadır.)

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(45.766.483)	(8.547.124)	(8.771.564)	128.309.962
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(45.766.483)	(8.547.124)	(8.771.564)	128.309.962

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Vergi Karşılığı	-	-
Peşin Ödenen Vergiler	-	-
Toplam Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü / (Varlığı)	-	-

(*) 30 Eylül 2024: Yoktur. (31 Aralık 2023 itibarıyla 268.466 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 itibariyle 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 yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları vb. üzerinden hesaplanmaktadır.

Her finansal durum tablosu döneminde Grup, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

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 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

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	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Maddi Duran Varlıklar,	95.228.417	86.040.388	(23.807.104)	(21.510.097)
Mali Zararlar	195.752.392	461.044.487	48.938.098	115.261.122
Reel Olmayan Finansman Maliyeti (*)	718.462.459	976.105.543	179.615.615	244.026.386
Kıdem Tazminatı Karşılığı	5.893.530	5.788.799	1.473.383	1.447.199
Şüpheli Alacak Karşılığı	2.844.652	4.250.342	711.163	1.062.585
Kredi Düzeltme	67.802.619	92.116.869	(16.950.655)	(23.029.218)
Dava Karşılığı	1.141.814	1.157.536	285.454	289.384
Reeskont Gideri	45.538	26.981	11.385	6.745
Tüketim ve Ortak Alan Yansıtma Tahakkuku	9.856.408	9.363.823	(2.464.102)	(2.340.957)
Ciro Kira Tahakkuku	12.245.343	9.890.099	(3.061.336)	(2.472.525)
Diğer	1.767.325	870.579	(441.831)	(217.643)
Ertelenmiş Vergi Varlığı			207.944.788	332.939.423
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			(23.522.578)	(20.416.438)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			184.422.210	312.522.984

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	312.522.984	(442.592.527)
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi	156.159	287.369
Enflasyon Etkisi	(82.490.450)	148.840.517
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(45.766.483)	(8.771.564)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	184.422.210	(302.236.205)

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 30 Eylül 2024 itibarıyla sonraki döneme devreden mali zararı 195.752.391 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede devreden mali zararın tamamı gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile realize olacağından dolayı ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır (31 Aralık 2023: 461.044.487 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (DEVAMI)

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu edilmiş mali zararları aşağıdaki gibidir:

Yıllar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
2024	-	7.399.287
2025	-	68.245.067
2026	1.583.090	120.504.689
2027	149.319.634	203.124.081
2028	44.849.667	61.771.363
Toplam	195.752.391	461.044.487

	1 Ocak 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023
Vergi Karşılığının Mutabakatı:		
Devam Eden Faaliyetlerden Elde Edilen Kar/(Zarar)	415.829.089	1.236.290.813
Kurumlar Vergisi Oranı %25 (30.09.2022: %23)	(103.957.273)	(309.072.703)
Vergi Etkisi:		
-Vergiye Tabi Olmayan Gelirler	134.011.769	885.944
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(736.021)	(1.550.418)
- Etkin Vergi Oranındaki Değişim Etkisi	(78.719.068)	308.548.519
- Önceki Dönemlerde Dikkate Alınmayan Mali Zarar	3.634.110	-
- Dikkate Alınmayan Mali Zarar	-	(7.582.906)
K/Z Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(45.766.483)	(8.771.564)

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 2024 30 Eylül 2024	1 Temmuz 2024 30 Eylül 2024	1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	1 Temmuz 2023 30 Eylül 2023
Dönem Karı / (Zararı)	128.749.661	(150.228.724)	1.227.519.248	750.254.698
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	0,01981	(0,02311)	0,18885	0,11542

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

37.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
Diğer İlişkili Taraflar	-	-	-	-
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023		
	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Borçlar	Alınan Avanslar	Ticari Olmayan Borçlar
İlişkili taraflara borçlar					
Gerçek Kişi Ortaklar	-	687	-	-	933
Akın Holding A.Ş.	-	-	-	-	-
Toplam	-	687	-	-	933

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (DEVAMI)

37.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

Alışlar

30 Eylül 2024

	Hizmet
İlişkili Taraflar	
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	5.000
Toplam	5.000

30 Eylül 2023

	Hukuk ve Diğer Masraf Yansıtma
İlişkili Taraflar	
Akın Holding AŞ.	2.717
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	4.482
Toplam	7.199

Satışlar

30 Eylül 2024

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	82.543	24.618	107.161
Toplam	82.543	24.618	107.161

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2023

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	112.572	53.779	166.351
Toplam	112.572	53.779	166.351

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

37.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

30 Eylül 2024 itibarıyla, yönetim kurulu, genel müdür gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 7.670.445TL (31 Aralık 2023: 6.587.329TL)' dir.

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

38.1 Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

30 Eylül 2024

	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	1.480.841	(1.480.841)	1.480.841	(1.480.841)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	1.480.841	(1.480.841)	1.480.841	(1.480.841)
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	1.480.841	(1.480.841)	1.480.841	(1.480.841)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(DEVAMI)**

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	1.288.506	(1.288.506)	1.288.506	(1.288.506)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	1.288.506	(1.288.506)	1.288.506	(1.288.506)
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	1.288.506	(1.288.506)	1.288.506	(1.288.506)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2024					31 Aralık 2023				
	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	16.169.055	-	425.300	-	-	14.608.255	-	330.093	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	16.169.055	-	425.300	-	-	14.608.255	-	330.093	-	-
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)	16.169.055	-	425.300	-	-	14.608.255	-	330.093	-	-
10. Ticari Borçlar	411.079	-	10.813	-	-	173.385	-	3.911	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	411.079	-	10.813	-	-	173.385	-	3.911	-	-
14. Ticari Borçlar	949.576	-	24.977	-	-	1.549.811	-	34.957	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	949.576	-	24.977	-	-	1.549.811	-	34.957	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.360.654	-	35.790	-	-	1.723.195	-	38.868	-	-
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)	14.808.401	-	389.510	-	-	12.885.060	-	291.225	-	-
21. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	14.808.401	-	389.510	-	-	12.885.060	-	291.225	-	-
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

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	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal Varlıklar	39.398.761	115.690.340
Finansal Yükümlülükler	(1.406.801.956)	(1.930.262.865)
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)

30 Eylül 2024	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)	-	75.033.565	-	685.780		123.313.187	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-		22	-	
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	65.433.303	-	685.780	10-11	123.313.187	
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	9.600.262	-	-		-	
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.204.512	-	-	10-11	-	
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	7.386.704	-	110.244	10-11	-	
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(7.386.704)	-	(110.244)	10-11	-	
- Net değerın teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	
- Net değerın teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

31 Aralık 2023	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat / Finansal Yatırım	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	47.796.265	-	510.043		182.040.369	22
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	17.940.513	-		22	-	
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	44.636.141	-	510.043	10-11	182.040.369	6-7
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3.160.124	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.204.512	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	10.431.582	-	137.512	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(10.431.582)	-	(137.512)	10-11	-	6
- Net değer 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 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 (30 Eylül 2024)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	5.903.068	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.394.332	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	2.302.862	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	9.600.262	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	2.204.512	-

Cari Dönem (31 Aralık 2023)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	3.160.124	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	3.160.124	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	2.204.512	-

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.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

30 Eylül 2024

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.439.283.940	2.065.520.909	134.948.322	135.113.462	1.158.924.814	636.534.311
Banka Kredileri	1.406.297.342	2.032.534.311	105.000.000	135.000.000	1.156.000.000	636.534.311
Kiralama İşlemleri Borçlar	504.614	504.614	29.766	112.775	362.073	-
Ticari Borçlar	18.588.056	18.588.056	18.588.056	-	-	-
Diğer Borçlar	13.893.928	13.893.928	11.330.500	687	2.562.741	-

31 Aralık 2023

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.964.075.334	3.269.995.934	35.958.160	302.269.202	1.257.512.868	1.674.255.703
Banka Kredileri	1.930.090.123	3.235.996.303	5.591.232	302.158.426	1.253.990.943	1.674.255.703
Kiralama İşlemleri Borçlar	172.742	187.161	77.318	109.843	-	-
Ticari Borçlar	28.198.884	28.198.884	28.198.884	-	-	-
Diğer Borçlar	5.613.585	5.613.585	2.090.726	933	3.521.925	-

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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

Bağlı ortaklığımızın sahibi bulunduğu AVM'nin elektrik enerjisi tüketimlerinin yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanabilmesi amacıyla, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği kapsamında 9 MW gücünde rüzgar enerji santralinin, yine bağlı ortaklığımızın sahibi bulunduğu Manisa İli Kırkağaç ilçesinde bulunan arazileri üzerinde geliştirilmesine karar verilmiştir.

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

Yoktur.