

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL  
VE TURİZM A.Ş.**

**1 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
MALİ TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU</b>	
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>6</b>
<b>MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>7-48</b>

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

**Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi'nin** ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, **Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi'nin** 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'den bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3) İşletmenin Sürekliliğine İlişkin Önemli Belirsizlik

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen ve Kamuoyunda Corona Virüs olarak bilinen COVID-19 virüsünün ülkemizde de görülmesi nedeniyle bir kısmı ilgili idari kurumların ve bakanlıkların kararları ile zorunlu olarak, bir kısmı işletme ve şahıslar tarafından ihtiyari olarak uygulanan kontrol ve koruma tedbirleri kapsamında bilanço tarihi sonrası dönemde ekonomik faaliyetlerde önemli ölçüde yavaşlama meydana gelmiştir. Şirket'in gelirlerinin ve nakit akışlarının tamamına yakını AVM işletmeciliğine dayalı olup şirketin faaliyetlerinin ve nakit akışlarının bu ekonomik gelişmelerden olumsuz etkilenmesi kuvvetle muhtemeldir. Şirket'in mevcut finansal borçlarının vadesi dikkate alındığında işletme faaliyetlerinin sürdürülebilirliğinin finansal borçlarının yeniden yapılandırılmasına bağlı olduğu görülmektedir. Şirket Yönetimi mevcut finansal borçların vadesinin uzatılmasına dönük çalışmaların devam ettiğini ve çalışmaların olumlu sonuçlanmasını beklediklerini beyan etmişlerdir. Ekli mali tablolar Şirket Yönetimi'nin hali hazırda devam eden çalışmalarını çerçevesinde İşletmenin Sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliği Şirket Yönetimi'nin bu beklentisinin gerçekleşmesine bağlıdır. Görüşümüz bu konuda bir şart içermemektedir.

#### 4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve kira gelirleri</b>	
<p>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 751.500.000TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2.05-e, 2.09.05 ve 17 No'lu dipnotlarda yapılmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının %97'sini oluşturması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat, tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket yönetiminin atadığı değerlendirme uzmanları ile görüşerek, değerlendirme raporunda kullanılan yöntemlerin uygunluğu (indirgenmiş nakit akım) değerlendirilmiştir.</li><li>-Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li><li>- Değerleme raporunda değerlendirme uzmanlarınca bağımsız bölümler için takdir edilen değerlerin Dipnot 17'de açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.</li><li>-Kira gelirleri sözleşmeler ile kontrol edilmiştir.</li><li>-Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2.09.01 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.</li></ul>

#### 5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur. Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur. Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd. No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Mersis V.D. 2310074899  
Tic.Sic.No: 456551

## 6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK")'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence, yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edilebileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK")'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilüğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte, bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Şirket Yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve Şirket Yönetimi'nin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz.

Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
A Member of MGI WORLDWIDE

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Caddesi No:21 K:5  
34398 Maslak-İSTANBUL  
Mersis No: 02310074899  
Tic. Sic. No: 456551

**ÖZCAN AKSU**  
Sorumlu Ortak Başdenetçi  
(İstanbul, 26 Mart 2020)

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>19.776.004</b>	<b>20.805.356</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	<b>Not:6</b>	8.655.905	11.015.730
Ticari Alacaklar	<b>Not:10</b>	8.598.773	8.468.093
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<b>Not:10</b>	8.598.773	8.462.832
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<b>Not:10,Not: 37</b>	-	5.261
Diğer Alacaklar	<b>Not:11</b>	169.671	158.880
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<b>Not:11</b>	169.671	158.880
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<b>Not:11, Not: 37</b>	-	-
Stoklar	<b>Not:13</b>	150.723	59.959
Peşin Ödenmiş Giderler	<b>Not:26</b>	456.858	1.011.515
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	<b>Not:35</b>	8.320	29.034
Diğer Dönen Varlıklar	<b>Not:26</b>	1.735.754	62.145
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>752.505.830</b>	<b>678.291.030</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	<b>Not:17</b>	751.500.000	677.000.000
Maddi Duran Varlıklar	<b>Not:18</b>	635.344	696.945
Kullanım Hakkı Varlıkları	<b>Not:18</b>	261.728	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		73.116	9.630
<i>Şerefiye</i>	<b>Not:19</b>	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<b>Not:19</b>	73.116	9.630
Peşin Ödenmiş Giderler	<b>Not:26</b>	35.642	584.455
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>772.281.834</b>	<b>699.096.386</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>51.619.048</b>	<b>55.155.346</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	<b>Not:8</b>	36.795.422	43.296.634
Ticari Borçlar	<b>Not:10</b>	2.825.703	2.261.531
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<b>Not:10</b>	2.707.113	2.190.731
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<b>Not:10, Not:37</b>	118.590	70.800
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	<b>Not:20</b>	143.528	127.717
Diğer Borçlar	<b>Not:11</b>	8.192.160	7.172.594
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<b>Not:11</b>	699.048	692.550
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<b>Not:11, Not:37</b>	7.493.112	6.480.044
Ertelenmiş Gelirler	<b>Not:26</b>	2.643.826	1.415.217
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	<b>Not:35</b>	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	<b>Not:22</b>	1.018.409	881.653
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		-	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		1.018.409	881.653
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	<b>Not:26</b>	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>509.265.423</b>	<b>454.668.922</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	<b>Not:8</b>	438.212.956	394.700.602
Diğer Borçlar	<b>Not:11</b>	1.012.070	563.009
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<b>Not:11</b>	1.012.070	563.009
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<b>Not:11, Not:37</b>	-	-
Ertelenmiş Gelirler	<b>Not:26</b>	1.358.500	1.275.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		412.807	291.270
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<b>Not:24</b>	412.807	291.270
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<b>Not:22</b>	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	<b>Not:35</b>	68.269.090	57.839.041
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>Not:27</b>	<b>211.397.363</b>	<b>189.272.118</b>
Ödenmiş Sermaye		100.000.000	100.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(55.558)	(66.656)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>		(55.558)	(66.656)
<i>-Diğer Kazanç ve (Kayıplar)</i>		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.067	4.067
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		89.334.707	78.679.730
Net Dönem Karı / (Zararı)		22.114.147	10.654.977
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>772.281.834</b>	<b>699.096.386</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
<b><u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u></b>			
Hasılat	Not:28	66.999.718	63.349.325
Satışların Maliyeti (-)	Not:28	(29.039.047)	(23.955.661)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>37.960.671</b>	<b>39.393.664</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not:29	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:29	(3.162.690)	(3.149.831)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31	74.815.404	129.460.122
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31	(3.537.935)	(3.884.193)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>106.075.450</b>	<b>161.819.762</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32	2.000	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:32	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not:16	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>106.077.450</b>	<b>161.819.762</b>
Finansal Gelirler	Not:33	252.149	15.498.082
Finansal Giderler (-)	Not:33	(73.788.178)	(154.982.168)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>32.541.421</b>	<b>22.335.676</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>	Not:35	<b>(10.427.274)</b>	<b>(11.680.699)</b>
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(10.427.274)	(11.680.699)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>22.114.147</b>	<b>10.654.977</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>		-	-
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)</b>		-	-
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>22.114.147</b>	<b>10.654.977</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	Not:36	<b>0,2211</b>	<b>0,1161</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ah Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 001 007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</b>
	<b>Notlar</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 31.12.2018</b>
<b>DÖNEM KAR / ZARARI</b>		<b>22.114.147</b>	<b>10.654.977</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar</b>		<b>11.098</b>	<b>(49.404)</b>
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	<b>Not: 24</b>	13.873	(61.755)
Vergi Etkisi	<b>Not: 24</b>	(2.775)	12.351
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR ( VERGİ SONRASI)</b>		<b>11.098</b>	<b>(49.404)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>22.125.245</b>	<b>10.605.573</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 491 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018
Notlar	31.12.2019	31.12.2018
<b>A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	35.618.754	30.927.708
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)	22.114.147	10.654.977
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>	14.183.512	23.063.205
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	346.165	207.989
<b>Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</b>	2.215.152	1.874.404
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	2.215.152	1.874.404
<b>Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler</b>	307.897	327.760
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltme	171.141	98.362
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13.987	119.824
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	122.769	109.574
<b>Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</b>	29.103.742	26.063.432
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	(55.467)	(253.081)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	29.165.196	26.229.985
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	(5.987)	86.528
<b>Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</b>	(72.781.663)	(128.629.379)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(72.781.663)	(128.629.379)
<b>Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler</b>	10.427.274	11.680.699
<b>Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler</b>	(2.000)	-
<b>Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler</b>	44.566.945	111.538.300
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	(663.888)	(2.775.335)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(2.339.845)	(6.373.324)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5.261	(4.029)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	(2.345.106)	(6.369.295)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(10.791)	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	(90.764)	(2.794)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	1.103.470	78.232
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	564.172	1.156.185
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	47.790	38.468
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	516.382	1.117.717
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15.811	13.760
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	455.559	205.566
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	1.312.109	2.172.935
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(1.673.609)	(25.895)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	35.633.771	30.942.847
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	(35.731)	(11.730)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	20.714	(3.409)
<b>B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>	(1.930.271)	(374.139)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(213.934)	(103.518)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	2.000	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.718.337)	(270.621)
<b>C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI</b>	(36.048.308)	(26.357.381)
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	20.000.000
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(100.006)	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(8.406.755)	(10.913.050)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	(6.300)	-
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	1.013.068	(9.917.504)
Ödenen Faiz	(28.603.782)	(25.779.908)
Alınan Faiz	55.467	253.081
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	(2.359.825)	4.196.188
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	(2.359.825)	4.196.188
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER</b>	11.015.730	6.819.542
<b>DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR</b>	8.655.905	11.015.730

İlişik açıklayıcı notlar bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.  
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem				Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yasal Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar	
							Ödenmiş Sermaye
1 Ocak 2018 Tarihindeki Bakiyeler	80.000.000	-	4.067	111.870.660	(33.090.410)	158.767.065	
Muhasebe politikaları zorunlu değişiklik				(100.520)		(100.520)	
Tfirs 15 politika değişikliği sebebiyle				(21.608)		(21.608)	
Tfirs 9 politika değişikliği sebebiyle				(78.912)		(78.912)	
Düzeltilmeden sonraki 1 Ocak 2018	80.000.000	-	4.067	111.770.140	(33.090.410)	158.666.545	
Transferler							
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	20.000.000			(33.090.410)	33.090.410	20.000.000	
Toplam Kapsamlı Gelir				(49.404)		10.605.573	
- Dönem Kar/Zararı						10.654.977	
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider				(49.404)		(49.404)	
31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	100.000.000	-	4.067	78.679.730	10.654.977	189.272.118	

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem				Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yasal Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Özkaynaklar	
							Ödenmiş Sermaye
1 Ocak 2019 Tarihindeki Bakiyeler	100.000.000	-	4.067	78.679.730	10.654.977	189.272.118	
Transferler				10.654.977	(10.654.977)		
Toplam Kapsamlı Gelir							
- Dönem Kar/Zararı						22.125.245	
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider						22.114.147	
31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	100.000.000	-	4.067	89.334.707	22.114.147	211.397.363	

İlişik açıklayıcı notlar bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

**MO BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Paris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No:455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ticari Ünvanı : EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.  
Faaliyet Konusu : Yurt içinde ve yurt dışında her türlü alışveriş merkezi, konut sair bilumum vasıfta inşaatları yapmak ve işletmek.  
Kuruluş Tarihi : 2006  
Merkez Adresi : Mahmutbey Merkez mh. Taşocağı cd. No:5 Bağcılar - İstanbul  
Vergi Dairesi : Marmara Kurumlar Vergi Dairesi  
V.Dairesi No : 3240397871  
Ticaret Sicil : İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu - 598231  
Mersis No : 0324039787100015  
Web sitesi : www.212istanbul.com  
E\_mail : info@212istanbul.com  
Telefon : 0212 444 4 212  
Faks : 0212 446 38 80  
Ödenmiş Sermayesi : 100.000.000 TL  
Genel Müdür : H.Necip AKOL  
Ortaklık Yapısı :

Ortağın Adı Soyadı / Ünvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Edip Gayrimenkul Yat.San. ve Tic. A.Ş.	99.999.400	99,994%
Nuri Akın	200	0,002%
Ragıp Akın	200	0,002%
İsmail Koç	100	0,001%
Musa Nazım Çelebi	100	0,001%
<b>Toplam</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi ("Şirket"), 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 yapmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Şirket bünyesinde çalışan personel sayısı 38 kişidir.(31 Aralık 2018:36 kişi).

### NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS/TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında (UFRS) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, TFRS'nin gerektirdiği düzeltme kayıtları ve sınıflandırmalar yansıtılmak suretiyle hazırlanmıştır. Ayrıca, yönetimin muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde karar verme yetkisini kullanmasını gerektirmektedir.

Şirket muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır. Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

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.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahı Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. No:1 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı gereği gerekli şartlar oluşmadığından enflasyon muhasebesi uygulanmamaktadır.

### 2.03 Konsolidasyon Esasları

Yoktur.

### 2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in 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.

### 2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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) Şirket, 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, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibariyle 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 finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibariyle ilgili karşılıklara ait bilgiler Not 10' da verilmiştir.

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

e) Şirket, 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)

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 007 4899  
Tic.Sic.No: 456651

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in 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 Şirket'in muhasebe politikalarında aşağıdaki değişiklik dışında bir değişiklik yapılmamıştır.

### TFRS 16'ya İlişkin Zorunlu Muhasebe Politikası Değişikliği

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, UFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve TMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Bu çerçevede 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan "Kira yükümlülüğü" tutarı bilançonun pasifinde kira yükümlülüğüne eşit bir tutar ise "Kullanım Hakkı Varlıkları" (Not:18) bilançonun pasifinde muhasebeleştirilmektedir. "Kullanım Hakkı Varlıkları" olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismanına tabi tutulmaktadır.

TFRS 16 içerisinde yer alan seçimlik geçiş hükümleri çerçevesinde 1 Ocak 2019 öncesi mali tablolarda özvarlıklarda bir düzeltme yapılmamış 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle vadesine 12 aydan uzun süre kalmış olan sözleşmeler dikkate alınarak kalan süre için Kullanım Hakkı Varlığı tutarı ve Kullanım Hakkı Yükümlülüğü hesaplanmıştır.

### 2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir.

Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

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

### 2.08 Netleştirme / Mahsup

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

### 2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 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 Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

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

### 2.09.02 Stok Değerlemesi

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. Şirket'in dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

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

### 2.09.03 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

### 2.09.04 Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket 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, Şirket Yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın yapısı gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 291 197 4899  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına 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 amortismanına tabi tutulmuştur.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Aralık 2019 Oran (%)	31 Aralık 2018 Oran (%)
Taşıtlar	2-10	10-50	10-50
Demirbaşlar	2-50	2-50	2-50

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

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

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

### 2.09.07 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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)	31 Aralık 2019 Oran (%)	31 Aralık 2018 Oran (%)
Haklar	3-15	6,66-33,33	6,66-33,33

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak/BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 2.09.08 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

Şirket'in Finansal Kiralama işlemi bulunmamaktadır.

#### II) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

#### Kiracı Olarak Şirket:

31 Aralık 2018 tarihine kadar kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak sınıflandırılarak operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri kiralama süresi boyunca gider olarak kayıtlara alınmıştır.

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle 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 muahsebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismanına tabi tutulmaktadır.

Şirket, 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. Şirket, 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,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zimni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in 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 Şirket, 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 yapılandırılmaları 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.

TFRS 16 içerisinde yer alan seçimlik geçiş hükümleri çerçevesinde 1 Ocak 2019 öncesi finansal tablolarda özvarlıklarda bir düzeltme yapılmamış 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla vadesine 12 aydan uzun süre kalmış olan sözleşmeler dikkate alınarak kalan süre için Kullanım Hakkı Varlığı tutarı ve Kullanım Hakkı Yükümlülüğü hesaplanmıştır.

TFRS 16 Kiralamalar Standardı'nın finansal tablolara etkileri aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2019	TFRS 16 Etkisi	31.12.2019
Dönen Varlıklar	19.776.004	-	19.776.004
Duran Varlıklar	752.244.102	261.728	752.505.830
Kısa Vadeli Yükümlülükler	51.436.474	182.574	51.619.048
Uzun Vadeli Yükümlülükler	509.159.663	105.760	509.265.423
Özkaynaklar	211.423.969	(26.606)	211.397.363

	31.12.2019	TFRS 16 Etkisi	31.12.2019
Brüt kar / (zarar)	37.895.507	65.164	37.960.671
Esas faaliyet karı/ (zararı)	106.010.286	65.164	106.075.450
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)	106.012.286	65.164	106.077.450
Finansman giderleri	(73.688.904)	(99.274)	(73.788.178)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	32.575.531	(34.110)	32.541.421
Dönem karı (zararı)	22.140.753	(26.606)	22.114.147

### Kiralayan Olarak Şirket:

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Şirket 212 Alışveriş Merkezi'nden kira geliri elde etmektedir. Şirket'in operasyonel kira geliri toplamı 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 tarihleri arasında için 47.518.931 TL' dir. (1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018: 47.725.421 TL)

### 2.09.10 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak KAT:5 İSTANBUL  
Maslak V.D. 007 4399  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

### 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Şirket'in özelliği 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 azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

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

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

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

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

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir

EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.  
Sakarya Bulvarı No:21 K:5  
Masiak V.D. 271 007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

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

### *ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

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

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

### Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Şirket, 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 Şirket'in 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 Şirket'in vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 291 007 4399  
Tic.Sic.No: 435551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

### 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

#### 2.09.12 Kur Değişiminin Etkileri

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

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu 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, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

#### 2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in, 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 değerlendirilmeye 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.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak KATANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4809  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

### 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca 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, Şirket'in 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

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. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü finansal durum tablosu tarihi itibariyle 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 yasalasılmış 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, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir finansal durum tablosu tarihi itibariyle 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.

MGİ BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

### 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Ertelemiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibariyle kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelemiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelemiş 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 Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

#### **Dönem Cari ve Ertelemiş Vergisi**

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

Mali tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Şirket, 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. Ertelemiş verginin aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

#### **2.09.19 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı**

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

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

#### **2.09.20 Nakit Akış Tablosu**

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

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

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

#### **2.10 Sermaye ve Temettüleri**

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

#### **2.11 İşletmenin Sürekliliği**

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. (Bkz: Not:41)

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran, Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / ŞİŞLİ / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

**i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik, yorum ve ilke kararlarına ilişkin özet bilgi:**

**TFRS 16 “Kiralamalar”:** KGK tarafından TFRS 16 “Kiralamalar” Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut TMS 17 “Kiralama İşlemleri” Standardının, UFRS Yorum 4 “Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi” ve UMS Yorum 15 “Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler” yorumlarının yerini almakta ve TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. Cari dönemde yürürlüğe giren bu standartın mali tablolara etkilerine ilişkin açıklamalar **Not: 2.06 ve 2.09.09’** da yer almaktadır.

**TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” (Değişiklik):** UMSK tarafından 7 Şubat 2018’de, Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır.

**TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklik):** KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’u sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

**TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler (Yorum):** Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum: (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini; (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları; (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

**TFRS 9’daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler (Değişiklik):** KGK tarafından Aralık 2017’de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9’un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9’un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

### TFRS Yıllık İyileştirmeler- 2015-2017 Dönemi

KGK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

**TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” ve TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar” (Değişiklik):** TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” standardına; müşterek anlaşmaya taraf olanlardan birinin, işletmenin kontrolünü sonradan elde etmesi ile ilgili olarak açıklık getirilmiştir.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 007 4899  
Tic.Sic. No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

**TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri” (Değişiklik):** TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri” standardına özellikli varlık alımı için kullanılan finansman ile ilgili olarak; özellikli varlığın kullanıma hazır hale gelmesi veya satışının tamamlanmasından sonra özellikli varlık için kullanılan finansmandan aktifleştirilebilecek borçlanma maliyeti tutarının hesabı için genel amaçlı borçlara pay verilmesi konusunda açıklık getirmiştir. Geçiş hükümü olarak değişikliğin uygulanmasına başlanıldığı yıllık hesap döneminde katlanılan borçlanma maliyetleri için uygulanacaktır.

TFRS 16 dışında cari dönemde yürürlüğe giren düzenlemelerin Şirket mali tablolarına bir etkisi olmamıştır.

**ii) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar**

**TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” (Değişiklik):** Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır. Değişiklikler aşağıdaki gibidir: – İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi; – Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması; – İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi; – İşletmenin ve çıktılarının tanımlarını sınırlandırmak; ve – İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak. Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları (Değişiklik):** KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**TFRS 17: Yeni Sigorta Sözleşmeleri :** KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TMS 1 ve TMS 8: Önemlilik Tanımı (Değişiklikler):** Aralık 2019’da, KGK “önemlilik tanımı” değişikliğini yayımlamıştır (TMS 1 ve TMS 8’de yapılan değişiklikler). Değişiklikler, “önemlilik” tanımının netleştirilmesinde, önemlilik eşliğinin belirlenmesinde ve önemlilik kavramının TFRS’ler açısından uygulanmasında tutarlılığın artırılmasına yardımcı olmak için rehberlik sağlamaktadır. TMS 1 ve TMS 8’deki Değişiklikler’in yürürlük tarihi 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, TMS 1 ve TMS 8’deki değişikliğin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler (Değişiklik):** KGK tarafından Mayıs 2019’da yayımlanmıştır. TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32’nin bazı paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa, erken uygulamaya izin verilir.

**TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu:** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle;

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Akademi Kat:5  
34398 Maslak/İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4399  
Tic.Sic.No: 459551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

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

**UMS 1’deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (Değişiklik):** 23 Ocak 2020 tarihinde UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler UMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Yukarıdaki standartların uygulanmasının gelecek dönemlerde mali tablolara olası etkisi değerlendirilmektedir.

### NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 yıllarında işletme birleşmeleri standardı kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

### NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

### NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır.

### NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket’in dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	87.635	41.654
Banka	8.568.270	10.974.076
- TL Vadesiz Mevduat	572.740	1.982.048
- Euro Vadesiz Mevduat	7.995.530	8.992.028
<b>Toplam</b>	<b>8.655.905</b>	<b>11.015.730</b>

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur)

Şirket’in nakit akış tablolarında görünen nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve Nakit Benzerleri	8.655.905	11.015.730
Faiz Tahakkukları (-)	-	-
Bloke Mevduatlar (-)	-	-
<b>Nakit Akış Tablosu</b>	<b>8.655.905</b>	<b>11.015.730</b>

### NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

**MOLİ FİNANSAL DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR**

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	36.612.848	43.296.634
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	182.574	-
<b>Toplam</b>	<b>36.795.422</b>	<b>43.296.634</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Banka Kredileri	438.099.692	394.700.602
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	113.264	-
<b>Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı</b>	<b>438.212.956</b>	<b>394.700.602</b>
<b>Finansal Borçlar Toplamı</b>	<b>475.008.378</b>	<b>437.997.236</b>

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31 Aralık 2019
0-3 ay	50.237
4-12 ay	132.337
13-26 ay	113.264
<b>Toplam</b>	<b>295.838</b>

**Krediler****Kısa Vadeli Krediler****31 Aralık 2019**

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	Euro	1.285.187	8.547.265	0-3 ay	6,49%
	Euro	4.220.008	28.065.583	4-12 ay	6,49%
<b>Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)</b>		<b>5.505.195</b>	<b>36.612.848</b>		

**31 Aralık 2018**

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımı	Euro	1.855.172	11.182.979	0-3 ay	6,51%
	Euro	5.327.415	32.113.655	4-12 ay	6,51%
<b>Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)</b>		<b>7.182.587</b>	<b>43.296.634</b>		

**Uzun Vadeli Krediler****31 Aralık 2019**

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	Euro	28.436.226	189.117.964	1-5 yıl	6,49%
	Euro	37.437.484	248.981.728	5-11 yıl	6,49%
<b>Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)</b>		<b>65.873.710</b>	<b>438.099.692</b>		

**31 Aralık 2018**

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	Euro	28.171.088	169.815.318	1-5 yıl	6,51%
	Euro	37.306.782	224.885.284	5-12 yıl	6,51%
<b>Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)</b>		<b>65.477.870</b>	<b>394.700.602</b>		

METİ BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Akıncılar Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

### 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Dövizli kira sözleşmeleri konusunda gelişen yasal mevzuata uyum sağlamak ve Şirket nakit akışını bu doğrultuda yeniden düzenlemek amacıyla;

Şirket ile Halk Bankası arasında imzalanmış olan uzun vadeli kredi sözleşmesine göre, sözleşmenin diğer koşulları aynı kalmak kaydıyla, 2019-2020-2021-2022 yıllarında yapılacak toplam 11.750.000 Euro (Onbirmilyonyediyüzellibin Euro) tutarındaki anapara ödemesinin 6.350.000 Euro'luk (AltımilyonüçyüzellibinEuro) kısmının, ödeme planının 03 Nisan 2030 tarihli taksitine eklenmesi konusunda Halk Bankası ile mutabık kalınmıştır.

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

Şirket'in finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak İtibariyle finansal Borçlar	437.997.236	336.921.909
Tfrs16 İlk Muhasebeleştirme	395.844	-
Kiralama İşlemleri Anapara Ödemesi	(100.006)	-
Dönem İçi Anapara Kredi Girişleri	-	-
Dönem İçi Anapara Kredi Ödemeleri	(8.406.755)	(10.913.050)
Dönem İçi Faiz Ödemeleri	(27.458.048)	(24.843.773)
Dönem İçi Faiz Tahakkukları	28.019.462	25.293.850
Yeniden Yapılandırma Komisyon Ödemesi	(6.300)	-
Dönem İçi Kur Değişim Etkileri	44.566.945	111.538.300
<b>Dönem Sonu</b>	<b>475.008.378</b>	<b>437.997.236</b>

### Finansal Kiralama Taahhütleri

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle finansal kiralama yükümlülüğü bulunmamaktadır

### NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

### NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alıcılar	3.484.986	4.395.226
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not. 37)	-	5.261
- Diğer	3.484.986	4.389.965
Alacak Senetleri	5.200.536	4.165.603
Alacak Reeskontu (-)	(86.749)	(92.736)
Şüpheli Ticari Alacaklar	8.195.308	5.980.156
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(8.195.308)	(5.980.156)
<b>Toplam</b>	<b>8.598.773</b>	<b>8.468.093</b>

Şirket, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 46 gündür. (31.12.2018: 36 gün)

MGT BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Mistak V.D. No: 007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilgili para birimindeki ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
TL Ticari Alacaklar	%11	%21
Euro Ticari Alacaklar	%0	%0
Usd Ticari Alacaklar	%1,99625	%3,00544

Şirket'in ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem Başı	(5.980.156)	(4.004.583)
TFRS 9 Politika Değişikliği etkisi (Not:2.06)	-	(101.169)
<b>1 Ocak itibarıyla yeniden düzenlenmiş</b>	<b>(5.980.156)</b>	<b>(4.105.752)</b>
Dönem gideri (Not:31)	(2.999.988)	(2.850.124)
Kur farkı	-	374.631
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar (Not:31)	784.836	601.089
<b>Dönem Sonu</b>	<b>(8.195.308)</b>	<b>(5.980.156)</b>

### Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

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

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

Şirket'in ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

### Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	2.825.703	2.261.531
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)	118.590	70.800
-İlişkili Taraf Harici Ticari Borçlar	2.707.113	2.190.731
<b>Toplam</b>	<b>2.825.703</b>	<b>2.261.531</b>

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 0 - 32 gün arasındadır.( 31 Aralık 2018: 0-30 gün)

### Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflara olan borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

### NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

### Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	158.400	158.400
Resmi Kurumlardan Alacaklar	-	480
Diğer	11.271	-
<b>Toplam</b>	<b>169.671</b>	<b>158.880</b>

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D.2/6/007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

### Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer Borçlar	7.493.112	6.492.702
- İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar (Not:37)	7.493.112	6.480.044
- Diğer	-	12.658
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	699.048	679.892
<b>Toplam</b>	<b>8.192.160</b>	<b>7.172.594</b>

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

### Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.012.070	563.009
<b>Toplam</b>	<b>1.012.070</b>	<b>563.009</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

### NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

### NOT 13 STOKLAR

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer stoklar	150.723	59.959
<b>Toplam</b>	<b>150.723</b>	<b>59.959</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maliyet Bedeli	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Net Gerçekleşebilir Değer (a)	-	-
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b)	150.723	59.959
<b>Toplam Stoklar (a+b)</b>	<b>150.723</b>	<b>59.959</b>

Şirket'in stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

### NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

### NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / KATILIMCI  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

- 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

### NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

#### 31 Aralık 2019

	Açılış 1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31 Aralık 2019
<b>Yat. Amaçlı Gayrimenkuller</b>					
212 İst. Power Outlet AVM	677.000.000	1.718.337	-	72.781.663	751.500.000
<b>TOPLAM</b>	<b>677.000.000</b>	<b>1.718.337</b>	<b>-</b>	<b>72.781.663</b>	<b>751.500.000</b>

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle 212 İst. Power Outlet AVM'nin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28 Şubat 2020 tarihli değerlendirme raporu ile 751.500.000 TL tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. Kira gelirinin hesabında doluluk oranı 2020 yılı için % 85 takip eden yıllar için % 90 olarak baz alınmıştır. İskonto oranı 2020 yılı için % 20 baz alınmış olup bu oranın 2026 yılına kadar kademeli bir düşüşle % 13'e ineceği öngörülmüştür.

#### 31 Aralık 2018

	Açılış 1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31 Aralık 2018
<b>Yat. Amaçlı Gayrimenkul</b>					
212 İst. Power Outlet AVM	548.100.000	270.621	-	128.629.379	677.000.000
<b>TOPLAM</b>	<b>548.100.000</b>	<b>270.621</b>	<b>-</b>	<b>128.629.379</b>	<b>677.000.000</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibariyle 212 İst. Power Outlet AVM'nin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28 Şubat 2019 tarihli değerlendirme raporu ile 677.000.000 TL tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. Kira gelirinin hesabında doluluk oranı 2019 yılı için % 85 takip eden yıllar için % 90 olarak baz alınmıştır. İskonto oranı 2019 yılı için % 25 baz alınmış olup bu oranın 2024 yılına kadar kademeli bir düşüşle % 18'e ineceği öngörülmüştür.

### 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 gereğe 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 tespiti şekli gerçeğe uygun değer hiyerarşisinde "Seviye 3" kapsamındadır. **Bkz Not:39**

### Yatırım amaçlı gayrimenkullerden Elde Edilen kira Geliri

TMS 17'nin 56. Paragrafı çerçevesinde yapılan kira sözleşmelerine göre ileride elde edilecek aşgari kira ödemelerinin toplamına ilişkin bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Yıldan Az	47.663.664	46.560.034
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	68.010.612	79.816.043
5 Yıldan Fazla	5.595.688	11.229.979
<b>Toplam</b>	<b>121.269.964</b>	<b>137.606.056</b>

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

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

	2019	2018
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	1.722.196	1.683.124
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
<b>Vergi Resim Harç Gideri Toplamı</b>	<b>1.722.196</b>	<b>1.683.124</b>

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	117.665	202.600
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller		
<b>Bakım Onarım Gideri Toplamı *</b>	<b>117.665</b>	<b>202.600</b>
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	760.966	659.392
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
<b>Sigorta Gideri Toplamı</b>	<b>760.966</b>	<b>659.392</b>

\* 212 Alışveriş Merkezi ile ilgili dönem içinde yapılan 117.665 TL Bakım Onarım Gideri Şirket'e ait olduğu için yansıtılmamıştır. Diğer işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır. (2018 yılında 202.600 TL bakım onarım gideri Şirket'e ait olup yansıtılmamıştır.)

**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;**

Şirket'in 31 Aralık 2019 - 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

### 31 Aralık 2019

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m <sup>2</sup> miktarlı A blokta 269 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro	1.Derece İpotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 007 4899  
Tic.Siz.No: 455851

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**31 Aralık 2018**

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m <sup>2</sup> miktarlı A blokta 269 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro	1.Derece İpotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. 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. 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**

Şirket'in dönem sonları itibariyle Maddi Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maliyet Bedeli	2.375.606	2.254.205
Birikmiş Amortisman	(1.740.262)	(1.557.260)
<b>Net Değer</b>	<b>635.344</b>	<b>696.945</b>

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**31 Aralık 2019**

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2019
Taşıt araç ve gereçleri	35.272	-	-	35.272
Döşeme ve demirbaşlar	2.218.933	130.551	(9.150)	2.340.334
<b>TOPLAM</b>	<b>2.254.205</b>	<b>130.551</b>	<b>(9.150)</b>	<b>2.375.606</b>

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2019	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2019
Taşıt araç ve gereçleri	35.272	-	-	35.272
Döşeme ve demirbaşlar	1.521.988	192.152	(9.150)	1.704.990
<b>TOPLAM</b>	<b>1.557.260</b>	<b>192.152</b>	<b>(9.150)</b>	<b>1.740.262</b>
<b>Net Değer</b>	<b>696.945</b>			<b>635.344</b>

**31 Aralık 2018**

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2018
Taşıt araç ve gereçleri	35.272	-	-	35.272
Döşeme ve demirbaşlar	2.124.576	94.357	-	2.218.933
<b>TOPLAM</b>	<b>2.159.848</b>	<b>94.357</b>	<b>-</b>	<b>2.254.205</b>

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2018	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2018
Taşıt araç ve gereçleri	35.272	-	-	35.272
Döşeme ve demirbaşlar	1.316.619	205.369	-	1.521.988
<b>TOPLAM</b>	<b>1.351.891</b>	<b>205.369</b>	<b>-</b>	<b>1.557.260</b>
<b>Net Değer</b>	<b>807.957</b>			<b>696.945</b>

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

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Akmerkez Kat:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 455351

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

### 31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Maddi Duran Varlıklar ile Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 346.165 TL olup, bu giderlerin 323.848 TL' si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 22.317 TL' si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2018:207.989 TL)

Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

### KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

Hesap İsmi	1 Ocak 2019	İlave	Çıkış (-)	31 Aralık 2019
Taahhütler	-	395.844	-	395.844
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>395.844</b>	<b>-</b>	<b>395.844</b>

  

Hesap İsmi	1 Ocak 2019	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31 Aralık 2019
Taahhütler	-	134.116	-	134.116
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>134.116</b>	<b>-</b>	<b>134.116</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>261.728</b>

### NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maliyet Bedeli	201.667	118.284
Birikmiş Amortisman	(128.551)	(108.654)
<b>Net Değer</b>	<b>73.116</b>	<b>9.630</b>

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

#### 31 Aralık 2019

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2019			31 Aralık 2019
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Kapanış
Haklar	31.777	-	-	31.777
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	86.507	83.383	-	169.890
<b>Toplam</b>	<b>118.284</b>	<b>83.383</b>	<b>-</b>	<b>201.667</b>

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2019		Çıkışlar	31 Aralık 2019
	Açılış	İtfa Payı Gideri		Kapanış
Haklar	31.160	15	-	31.175
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	77.494	19.882	-	97.376
<b>Toplam</b>	<b>108.654</b>	<b>19.897</b>	<b>-</b>	<b>128.551</b>

<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b>	<b>9.630</b>	<b>73.116</b>
---	--------------	---------------

#### 31 Aralık 2018

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2018			31 Aralık 2018
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Kapanış
Haklar	31.777	-	-	31.777
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	77.346	9.161	-	86.507
<b>Toplam</b>	<b>109.123</b>	<b>9.161</b>	<b>-</b>	<b>118.284</b>

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahıncılar Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4399  
Tic.Sic.No: 455551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

<b>Birikmiş İtfa Payı</b>	<b>1 Ocak 2018 Açılış</b>	<b>İtfa Payı Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2018 Kapanış</b>
Haklar	31.145	15	-	31.160
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	74.889	2.605	-	77.494
<b>Toplam</b>	<b>106.034</b>	<b>2.620</b>	<b>-</b>	<b>108.654</b>
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net</b>	<b>3.089</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.630</b>

**NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	77.832	71.014
Personele Borçlar	37	-
Ödenecek SGK	65.659	56.703
<b>Toplam</b>	<b>143.528</b>	<b>127.717</b>

**NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

**NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****22.1 Karşılıklar:****Kısa Vadeli Borç Karşılıkları**

<b>Hesap Adı</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>1.018.409</b>	<b>881.653</b>
Dava Karşılığı	195.676	181.689
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (*)	822.733	699.964
<b>Toplam</b>	<b>1.018.409</b>	<b>881.653</b>

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

	<b>Dava Karşılığı</b>	<b>Diğer</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2019 itibariyle	181.689	699.964	881.653
İlave Karşılık	115.957	122.769	238.726
Ödemeler /İptal	(101.970)	-	(101.970)
<b>31 Aralık 2019 itibariyle</b>	<b>195.676</b>	<b>822.733</b>	<b>1.018.409</b>

	<b>Dava Karşılığı</b>	<b>Diğer</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2018 itibariyle	61.865	590.390	652.255
İlave Karşılık	120.824	109.574	230.398
Ödemeler /İptal	(1.000)	-	(1.000)
<b>31 Aralık 2018 itibariyle</b>	<b>181.689</b>	<b>699.964</b>	<b>881.653</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıkları bulunmamaktadır.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Alinyan Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### ii) Kosullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'in çalışmakta olduğu hukuk danışmanından elde edilen dava yazısına göre Şirket aleyhine açılan davalar aşağıdaki gibidir.

### Şirket aleyhine açılan davalar

Dosya No	Mahkeme	Konu	Açıklama
2013/901	Bakırköy 27. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanın iş akdi feshi nedeni ile açılan dava olup 6.800 TL tutarlıdır. 12.11.2015 tarihli mahkeme kararına göre Edip Uluslararası Gay.ve Tur. A.Ş. yönünden husumet yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiştir. Dosya temyiz incelemesi için Yargıtay'dadır. Bu dava için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2014/605 E.	Bakırköy 14. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 5.625 TL karşılık ayrılmıştır.
	Bakırköy 3. İcra Müdürlüğü	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının toplam 41.260 TL işçilik alacakları 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 89.400 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 10.251 TL karşılık ayrılmıştır.
2019/457	Bakırköy 29. İş Mahkemesi	İşe İade	Yargılama süreci devam etmekte olup bu dava için mali tablolarda 90.400 TL karşılık ayrılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Şirket aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 195.676 TL (31 Aralık 2018: 181.689 TL) tutarında karşılık finansal tablolara yansıtılmıştır.

### iii) Pasifte yer almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	31.12.2019			31.12.2018	
	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	497.021	3.305.490	841.258	5.071.103
Alınan teminat mektupları	TL	4.923.858	4.923.858	2.391.656	2.391.656
Garanti Mektubu	EURO	85.943	571.570	85.943	518.064
<b>Toplam alınan teminatlar</b>			<b>8.800.918</b>		<b>7.980.823</b>

  

Maliyet Bedeli	31.12.2019			31.12.2018	
	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	160.069	160.069	139.838	139.838
Verilen teminat mektubu	EURO	130.000	864.578	130.000	783.640
Verilen ipotek teminatı (*)	EURO	120.000.000	798.072.000	120.000.000	723.360.000
<b>Toplam verilen teminatlar</b>			<b>799.096.647</b>		<b>724.283.478</b>

### iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza A Blok Kat:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 453551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	799.096.647	724.283.478
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
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		
<b>Toplam</b>	<b>799.096.647</b>	<b>724.283.478</b>

(\*)Verilen ipotek teminatı 120.000.000 Euro Şirket ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 79.000.000 Euro 13 yıl vadeli kredi sözleşmesi gereği Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine verilen 1. Derece ipotekten oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Şirket'in vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2018 : %0)

### v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 812.213.107 TL 'dir (31 Aralık 2018: 736.167.880 TL).

## NOT 23 TAAHHÜTLER

Yoktur.

## NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	412.807	291.270
<b>Toplam</b>	<b>412.807</b>	<b>291.270</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.379,86 TL tavanına tabidir. (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL "tavan tutarı" dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2018: 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL "tavan tutarı" dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır.

Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

31 Aralık 2019 tarihi itibariyle karşılıklar % 3,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2018: %3,95 reel iskonto oranı)

Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 31 Aralık 2019 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2018: %100) Şirket Yönetimi tarafından 2019 yılında bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4309  
Tic.Sic.No: 455551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
1 Ocak	291.270	142.883
Cari hizmet maliyeti	117.256	81.216
Faiz Maliyeti	53.885	17.146
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	(13.873)	61.755
Ödeme	(35.731)	(11.730)
<b>Kapanış</b>	<b>412.807</b>	<b>291.270</b>

Cari dönem kıdem tazminatı karşılık gideri 157.268 TL (1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018: 160.117 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Satılan Hizmet Maliyeti	171.141	98.362
<b>Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar</b>	<b>171.141</b>	<b>98.362</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal Kayıplar (*)</b>	<b>(13.873)</b>	<b>61.755</b>
<b>Toplam Dönem Gideri</b>	<b>157.268</b>	<b>160.117</b>

(\*) Cari dönemde aktüeryal kazanç olarak gelir kaydedilen tutar 13.873 TL (31.12.2018: aktüeryal kayıp olarak giderleştirilen tutar 61.755 TL)'dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi giderinin de aynı şekilde diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gelir tutarı 11.098 TL (31.12.2018: diğer kapsamlı gider tutarı 49.404 TL TL) olmuştur.

	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp/(kazanç)	(13.873)	61.755
Vergi Etkisi	2.775	(12.351)
<b>Net Tutar</b>	<b>(11.098)</b>	<b>49.404</b>

**NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI**

Yoktur.

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	456.474	1.011.515
Verilen Avanslar	384	-
<b>Toplam</b>	<b>456.858</b>	<b>1.011.515</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Yıllara Ait Giderler	35.642	584.455
<b>Toplam</b>	<b>35.642</b>	<b>584.455</b>

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak NİSTANSUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 458551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	257.899	212.992
Alınan Avanslar	2.385.927	1.202.225
<b>Toplam</b>	<b>2.643.826</b>	<b>1.415.217</b>

(\*) Gelecek aylara ait gelirler hesabının bakiyesi Şirket'in bazı AVM müşterilerinden peşin aldığı kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan Avanslar	1.250.000	1.275.000
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	108.500	-
<b>Toplam</b>	<b>1.358.500</b>	<b>1.275.000</b>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personel Avansları	27.343	62.145
Mağaza Kiraları Gelir Tahakkuku	1.708.411	-
<b>Toplam</b>	<b>1.735.754</b>	<b>62.145</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır

### NOT 27 ÖZKAYNAKLAR

#### 27.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur.

#### 27.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Adı Soyadı / Ünvanı	31 Aralık 2019 Sermayedeki Payı		31 Aralık 2018 Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Edip Gayrimenkul Yat.San. ve Tic. A.Ş.	99.999.400	99,994%	99.999.400	99,994%
Nuri Akın	200	0,002%	200	0,002%
Ragıp Akın	200	0,002%	200	0,002%
İsmail Koç	100	0,001%	100	0,001%
Musa Nazım Çelebi	100	0,001%	100	0,001%
<b>Toplam</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100%</b>

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	100.000.000	100.000.000	80.000.000	80.000.000
Sermaye artırımını	-	-	20.000.000	20.000.000
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

### 27.3 Sermaye Yedekleri

Yoktur.

### 27.4 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Yoktur.

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

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Not:24)	(69.447)	(83.320)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	13.889	16.664
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Net)	(55.558)	(66.656)
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	-	-
<b>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</b>	<b>(55.558)</b>	<b>(66.656)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)</b>	<b>(55.558)</b>	<b>(66.656)</b>

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak Açılış	(66.656)	(17.252)
İlave	13.873	(61.755)
Ertelenmiş Vergi Mahsubu (-)	(2.775)	12.351
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>(55.558)</b>	<b>(66.656)</b>

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

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

### 27.7 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'si geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal Yedekler	4.067	4.067
<b>Toplam</b>	<b>4.067</b>	<b>4.067</b>

### 27.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır.

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Olağanüstü Yedekler	77.267	77.267
Diğer Geçmiş Yıl Karları	89.257.440	78.602.463
<b>Toplam</b>	<b>89.334.707</b>	<b>78.679.730</b>

**EDİP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak V.D. 27060 ANKARA  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in dönem sonları itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Kiralama Gelirleri	47.518.931	47.725.421
Masraf Katılım Payı Gelirleri	19.480.787	15.623.904
<b>Toplam</b>	<b>66.999.718</b>	<b>63.349.325</b>

Satılan Hizmet Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Personel Giderleri	(4.341.821)	(3.727.957)
Hizmet Maliyeti	(24.202.237)	(19.983.750)
Amortisman Giderleri	(323.848)	(145.592)
Kıdem Tazminatı	(171.141)	(98.362)
<b>Satılan Hizmet Maliyeti</b>	<b>(29.039.047)</b>	<b>(23.955.661)</b>

### NOT 29 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Genel Yönetim Giderleri	(3.162.690)	(3.149.831)
<b>Toplam Faaliyet Giderleri</b>	<b>(3.162.690)</b>	<b>(3.149.831)</b>

### NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Vergi, Resim ve Harçlar	(1.722.196)	(1.683.124)
Amortisman ve Tükenme payları	(22.317)	(62.397)
Sigorta Giderleri	(760.966)	(659.392)
Bakım Onarım Giderleri	-	(202.600)
Diğer giderler	(657.211)	(542.318)
<b>Toplam</b>	<b>(3.162.690)</b>	<b>(3.149.831)</b>

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

	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Genel Yönetim Giderleri	(22.317)	(62.397)
Satılan Hizmet Maliyeti	(323.848)	(145.592)
<b>Toplam</b>	<b>(346.165)</b>	<b>(207.989)</b>

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4809  
Tic.Sic.No: 455551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Satılan Hizmet Maliyeti	(4.341.821)	(3.727.957)
<b>Toplam</b>	<b>(4.341.821)</b>	<b>(3.727.957)</b>

**NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER**

Şirket'in dönem sonları itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>74.815.404</b>	<b>129.460.122</b>
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	784.836	601.089
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	72.781.663	128.629.379
Sözleşme Tazminat Geliri	681.980	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	101.970	1.000
Ticari Alacak Vade Farkı	332.139	134.498
Önceki Dönem Reeskont İptali	92.736	6.208
Kur Farkı Gelirleri	27.783	-
Sigorta Tazminat Gelirleri	-	15.211
Diğer Gelirler	12.297	72.737
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>(3.537.935)</b>	<b>(3.884.193)</b>
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(2.999.988)	(2.850.124)
Dava Karşılık Giderleri	(115.957)	(120.824)
Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(122.769)	(109.574)
Reeskont Giderleri	(86.749)	(92.736)
Kur Farkı Giderleri	(107.246)	(326.162)
Diğer Giderler	(105.226)	(384.773)
<b>Diğer Gelir / (Gider) Net</b>	<b>71.277.469</b>	<b>125.575.929</b>

**NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)**

Şirket'in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri ve Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Duran Varlık Satış Kazancı	2.000	-
<b>Yatırım Faal. Gelirler</b>	<b>2.000</b>	<b>-</b>
<b>Yatırım Faal. Giderler (-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net</b>	<b>2.000</b>	<b>-</b>

**NOT 33 FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER**

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Gelirler	1 Ocak 2019 31 Aralık 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Faiz Gelirleri	55.467	253.081
İlişkili Taraf Kur Geliri (Not:37)	-	69.729
Kur Farkı Geliri	196.682	15.175.272
<b>Toplam</b>	<b>252.149</b>	<b>15.498.082</b>

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza A Blok, Eyran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak Y.No: 231 007 4800  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<b>Finansal Giderler</b>	<b>1 Ocak 2019 31 Aralık 2019</b>	<b>1 Ocak 2018 31 Aralık 2018</b>
Faiz Giderleri	(27.920.188)	(25.293.850)
Kur Farkı Giderleri	(44.566.945)	(126.469.709)
İlişkili Taraf Faiz Gideri (Not:37)	(1.145.734)	(936.135)
İlişkili Taraf Kur Gideri (Not:37)	-	(2.272.417)
Kiralama İşlemleri Faiz Gideri	(99.274)	-
Diğer Finansman Giderleri	(56.037)	(10.057)
<b>Toplam</b>	<b>(73.788.178)</b>	<b>(154.982.168)</b>

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.  
(31.12.2018: Yoktur.)

### NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

### NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>1 Ocak 2019 31 Aralık 2019</b>	<b>1 Ocak 2018 31 Aralık 2018</b>
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(10.427.274)	(11.680.699)
<b>Toplam Vergi Gelir / (Gideri)</b>	<b>(10.427.274)</b>	<b>(11.680.699)</b>

#### 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 aşağıdaki gibidir.

<b>Hesap Adı</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Vergi Karşılığı	-	-
Peşin Ödenen Vergiler (*)	8.320	29.034
<b>Toplam Cari Dönem Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>	<b>8.320</b>	<b>29.034</b>

(\*) Dönem sonu itibariyle 8.320 TL tutarında iade alınabilir / mahsup edilebilir peşin ödenen vergi tutarı dönen varlıklar içerisinde cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar hesap kalemi altında yer almaktadır. (31 Aralık 2018: 29.034 TL)

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

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

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi, mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 30 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Akmerkez Kat:21 K:5  
34398 Maslak / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 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 yayımlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir Vergisi stopaj oranı %10' dan %15' e çıkarılmıştır.

### *35.2 Ertelemiş Vergi*

Şirket 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 aktif 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 Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelemiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

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

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maddi Duran Varlıklar, Yatırım				
Amaçlı Gayrimenkuller	337.783.963	286.178.030	(67.556.793)	(57.235.606)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	412.807	291.270	82.561	58.254
Şüpheli Alacak Karşılığı	4.442.624	3.605.546	888.525	721.109
Kredi Etkin Faiz Gider Karşılığı	5.461.145	5.409.305	(1.092.229)	(1.081.861)
Dava Karşılığı	195.676	181.689	39.135	36.338
Reeskont Gideri	23.325	2.371	(5.132)	522
Diğer	2.841.624	1.535.433	(625.157)	(337.797)
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)</b>			<b>(68.269.090)</b>	<b>(57.839.041)</b>
			<b>1 Ocak 2019</b>	<b>1 Ocak 2018</b>
			<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Dönem Başı Ertelemiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)			(57.839.041)	(46.199.045)
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelemiş Vergi			(2.775)	12.351
Geçmiş Yıl Karlarında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi			-	28.352
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)			(10.427.274)	(11.680.699)
<b>Dönem Sonu Ertelemiş Vergi varlığı / Yükümlülüğü</b>			<b>(68.269.090)</b>	<b>(57.839.041)</b>

### **Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:**

Şirket'in 31 Aralık 2019 itibariyle sonraki döneme devreden mali zararı 59.037.790 TL (31 Aralık 2018: 53.591.545 TL) olup Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme sonucu ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Maslak V.D. No: 31 007 4999  
Tic.Sic.No: 455551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle üzerinden ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmayan mali zararları ve kullanabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

Yıllar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
2019	3.964.733	3.964.733
2020	7.278.391	7.278.391
2021	10.018.657	10.018.657
2022	12.856.411	12.856.411
2023	19.473.353	19.473.353
2024	5.446.245	-
<b>Ertelenmiş Vergi Hesabına Dahil Edilmeyen Mali Zarar</b>	<b>59.037.790</b>	<b>53.591.545</b>

	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
Vergi Karşılığının Mutabakatı:	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devam Eden Faaliyetlerden Elde Edilen Kar/(Zarar)	32.541.421	22.335.676
Kurumlar Vergisi Oranı %22	(7.159.113)	(4.913.849)
Vergi Etkisi:		
- Vergiye Tabi Olmayan Gelirler		
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(3.083.414)	(3.614.219)
- Etkin Vergi Oranındaki Farkın Etkisi (%20-22)	1.013.427	1.131.507
- Dikkate Alınmayan Mali Zarar	(1.198.174)	(4.284.138)
<b>K/Z Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri/(Gideri)</b>	<b>(10.427.274)</b>	<b>(11.680.699)</b>

**NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

Hesap Adı	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem Karı / (Zararı)	22.114.147	10.654.977
Ortalama Hisse Adedi	100.000.000	91.758.242
<b>Pay Başına Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>0,2211</b>	<b>0,1161</b>

**NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

37.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakıyeleri:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
<b>İlişkili Taraflardan Alacaklar</b>	-	-	-	-
Engin Kuru Temizleme A.Ş.	-	-	5.261	-
<b>Toplam</b>	-	-	<b>5.261</b>	-

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak VTA 231 007 4899  
Tic. Sic.No: 455551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
<b>İlişkili Taraflara borçlar</b>	-	-	-	-
Edip Gayrimenkul Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	-	7.493.112	-	6.480.044
Akın Holding A.Ş.	118.590	-	70.800	-
<b>Toplam</b>	<b>118.590</b>	<b>7.493.112</b>	<b>70.800</b>	<b>6.480.044</b>

37.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

**Alışlar****31 Aralık 2019**

İlişkili Taraflar	Faiz Gideri	Hizmet	Toplam
Edip Gayrimenkul Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	1.145.734	-	1.145.734
Akın Holding A.Ş.	-	402.000(1)	402.000
<b>Toplam</b>	<b>1.145.734</b>	<b>402.000</b>	<b>1.547.734</b>

(1) Bakiyenin 303.600 TL'si hukuk departmanı masrafı, 98.400 TL'si iş geliştirme masrafından oluşmaktadır.

**31 Aralık 2018**

İlişkili Taraflar	Faiz Gideri	Hizmet	Kur Gideri	Toplam
Edip Gayrimenkul Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	936.135	-	2.272.417	3.208.552
Akın Holding A.Ş.	-	360.000(1)	-	360.000
<b>Toplam</b>	<b>936.135</b>	<b>360.000</b>	<b>2.272.417</b>	<b>3.568.552</b>

(1) Bakiyenin 276.000 TL'si hukuk departmanı masrafı, 84.000 TL'si iş geliştirme masrafından oluşmaktadır.

**Satışlar****31 Aralık 2019**

İlişkili Taraflar	Kira Geliri	Hizmet	Toplam
Engin Kuru Temizleme A.Ş.	31.397	41.443	72.840
<b>Toplam</b>	<b>31.397</b>	<b>41.443(1)</b>	<b>72.840</b>

(1) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

**31 Aralık 2018**

İlişkili Taraflar	Kira Geliri	Hizmet	Kur Geliri	Toplam
Edip Gayrimenkul Yatırım San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	69.729	69.729
Engin Kuru Temizleme A.Ş.	28.411	46.011	-	74.422
<b>Toplam</b>	<b>28.411</b>	<b>46.011(1)</b>	<b>69.729</b>	<b>144.151</b>

(1) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

37.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Aralık 2019 itibariyle, yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 1.473.422 TL (31 Aralık 2018: 1.348.962 TL)' dir.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 2: 07 4399  
Tic.Sic.No: 455551

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

**NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

*38.1 Sermaye Risk Yönetimi*

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

Şirket'in 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.

Şirket'in 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.

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

Şirket'in özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket 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*

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

3

*8.3 Şirket'in Maruz Kaldığı Riskler*

Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir. Cari yılda Şirket'in 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*

Şirket'in döviz kuru riski finansal borçlardan kaynaklanmakta olup Şirket'in önemli ölçüde döviz pozisyonu açığı mevcuttur. Finansal borçların ise önemli bir kısmı uzun vadeli borçlardır. Bu nedenle kur seviyesindeki artıştan kaynaklanan giderlerin önemli bir kısmı nakit çıkışı sağlamayan gider mahiyetindedir.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Maslak V.D. 251 007 4899  
Tic.Sic.No: 456551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2019 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

<b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b>				
<b>31 Aralık 2018</b>				
	<b>Kar / Zarar</b>		<b>Özkaynak</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(42.926.729)	42.926.729	(42.926.729)	42.926.729
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>	<b>(42.926.729)</b>	<b>42.926.729</b>	<b>(42.926.729)</b>	<b>42.926.729</b>
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>9- GBP Net Etki (7+8)</b>	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>12- Diğer Net Etki (10+11)</b>	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>(42.926.729)</b>	<b>42.926.729</b>	<b>(42.926.729)</b>	<b>42.926.729</b>

<b>Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu</b>				
<b>31 Aralık 2019</b>				
	<b>Kar / Zarar</b>		<b>Özkaynak</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(46.748.500)	46.748.500	(46.748.500)	46.748.500
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>(46.748.500)</b>	<b>46.748.500</b>	<b>(46.748.500)</b>	<b>46.748.500</b>
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>9- GBP Net Etki (7+8)</b>	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
<b>12- Diğer Net Etki (10+11)</b>	-	-	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>(46.748.500)</b>	<b>46.748.500</b>	<b>(46.748.500)</b>	<b>46.748.500</b>

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Alışveriş Merkezi Kat:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 453551

**EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

**31 Aralık 2019 Tarihi İtibarıyla Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Döviz Pozisyonu Tablosu									
	31 Aralık 2019					31 Aralık 2018				
	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.995.530	-	1.202.227	-	-	8.992.028	-	1.491.710	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>7.995.530</b>	-	<b>1.202.227</b>	-	-	<b>8.992.028</b>	-	<b>1.491.710</b>	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>7.995.530</b>	-	<b>1.202.227</b>	-	-	<b>8.992.028</b>	-	<b>1.491.710</b>	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>7.995.530</b>	-	<b>1.202.227</b>	-	-	<b>8.992.028</b>	-	<b>1.491.710</b>	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	36.612.848	-	5.505.195	-	-	43.296.634	-	7.182.587	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>36.612.848</b>	-	<b>5.505.195</b>	-	-	<b>43.296.634</b>	-	<b>7.182.587</b>	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	438.099.692	-	65.873.710	-	-	394.700.602	-	65.477.870	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	767.991	-	115.477	-	-	262.079	-	43.477	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>438.867.683</b>	-	<b>65.989.187</b>	-	-	<b>394.962.681</b>	-	<b>65.521.347</b>	-	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>475.480.531</b>	-	<b>71.494.382</b>	-	-	<b>438.259.315</b>	-	<b>72.703.934</b>	-	-
<b>19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(467.485.001)</b>	-	<b>(70.292.155)</b>	-	-	<b>(429.267.287)</b>	-	<b>(71.212.224)</b>	-	-
21. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısmının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ali Eyran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak KAT:5 İSTANBUL  
Mistak V.V. 231 007 4399  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

### 38.5 Faiz Riski

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

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

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	(7.788.950)	(6.480.044)
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>		
Finansal Varlıklar		
Finansal Yükümlülükler	(474.712.540)	(437.997.236)

Şirket, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Şirket bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Şirket, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir. Faiz oranlarında meydana gelebilecek artışlar Şirket'in net faiz gelir giderini etkileyecektir. Bu etki duyarlılık analizi yoluyla ölçümlenmektedir. 31 Aralık 2019 tarihli mali tablo verileri dikkate alındığında ve tüm değişkenler tüm yıl için sabit kabul edildiğinde faiz oranlarındaki % 1'lik artış şirketin vergi öncesi karını 4.825.015 TL azaltıcı etkisi olacaktır. (31 Aralık 2018 tarihli mali tablo verileri dikkate alındığında ve tüm değişkenler tüm yıl için sabit kabul edildiğinde faiz oranlarındaki % 1'lik artış şirketin vergi öncesi zararını 4.444.773 TL artırıcı etkisi olacaktır.

### 38.6 Kredi Riski Yönetimi

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

31 Aralık 2019	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	8.598.773	-	169.671	-	8.568.270	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.110.847	-	-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.455.522	-	169.671	10-11	8.568.270	6
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.143.251	-	-	-	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.110.847	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	8.195.308	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(8.195.308)	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ali Eyyan Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.D: 231 007 4399  
Tic.Sic.No: 456551

# EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

## FINANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Aralık 2018	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	5.261	8.462.832	-	158.880		10.974.076	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.463.212	-	-	22	-	22
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>5.261</b>	<b>6.072.506</b>	<b>-</b>	<b>158.880</b>	<b>10-11</b>	<b>10.974.076</b>	<b>6</b>
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	<b>-</b>	<b>2.390.326</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>6</b>
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.463.212	-	-	10-11	-	6
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>6</b>
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.980.156	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(5.980.156)	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
<b>D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

<b>Cari Dönem (31 Aralık 2019)</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Diğer Alacaklar</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.181.854	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	820.139	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	141.258	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.143.251</b>	<b>-</b>
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.110.847	-

<b>Önceki Dönem (31 Aralık 2018)</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Diğer Alacaklar</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.544.716	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	845.610	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.390.326</b>	<b>-</b>
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.463.212	-

### 38.7 Likidite Riski ve Yönetimi

Şirket, 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.

Şirket 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 Şirket'in 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.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V.231 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551

## EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

### 31 Aralık 2019

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı				
		3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun	
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>487.181.839</b>	<b>684.863.104</b>	<b>12.272.738</b>	<b>36.625.937</b>	<b>229.373.155</b>	<b>406.591.274</b>
Banka Kredileri	474.712.540	672.299.603	8.551.689	28.971.565	228.185.075	406.591.274
Kiralama İşlemleri Borçlar	295.838	390.040	52.770	161.260	176.010	-
Ticari Borçlar	2.825.703	2.825.703	2.825.703	-	-	-
Diğer Borçlar	9.347.758	9.347.758	842.576	7.493.112	1.012.070	-

### 31 Aralık 2018

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı				
		3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun	
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>448.122.087</b>	<b>631.193.648</b>	<b>14.272.513</b>	<b>39.636.691</b>	<b>218.109.799</b>	<b>359.174.645</b>
Banka Kredileri	437.997.236	621.068.797	11.190.715	33.156.647	217.546.790	359.174.645
Ticari Borçlar	2.261.531	2.261.531	2.261.531	-	-	-
Diğer Borçlar	7.863.320	7.863.320	820.267	6.480.044	563.009	-

### 38.8 Diğer Riskler

#### Fiyat Riski

Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir. Şirket, 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

Şirket'in aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

#### Operasyonel Riskler

Şirket'in 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)

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

#### Finansal risk yönetimindeki hedefler

Şirket'in Mali İşler bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in 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.

MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak / İSTANBUL  
Maslak V. No: 031 007 4809  
Tic. Sic. No: 455651

## **EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.**

31 Aralık 2018 Tarihi İtibariyle Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar  
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık yada yükümlülüğün 1. kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt yada 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**

Bkz:Not:41

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

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen ve Kamuoyunda Corona Virüs olarak bilinen COVID-19 virüsünün ülkemizde de görülmesi nedeniyle bir kısmı ilgili idari kurumların ve bakanlıkların kararları ile zorunlu olarak, bir kısmı işletme ve şahıslar tarafından ihtiyari olarak uygulanan kontrol ve koruma tedbirleri kapsamında bilanço tarihi sonrası dönemde ekonomik faaliyetlerde önemli ölçüde yavaşlama meydana gelmiştir. Şirket'in gelirlerinin ve nakit akışlarının tamamına yakını AVM işletmeciliğine dayalı olup şirketin faaliyetlerinin ve nakit akışlarının bu ekonomik gelişmelerden olumsuz etkilenmesi kuvvetle muhtemeldir. Şirket'in mevcut finansal borçlarının vadesi dikkate alındığında işletme faaliyetlerinin sürdürülebilirliğinin finansal borçlarının yeniden yapılandırılmasına bağlı olduğu görülmektedir. Mevcut finansal borçların vadesinin uzatılmasına dönük çalışmalar devam etmekte olup çalışmaların olumlu sonuçlanması beklenmektedir. Mali tablolar Şirket Yönetimi'nin hali hazırda devam eden çalışmaları çerçevesinde İşletmenin Sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

**MGI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.**  
Polaris Plaza Ahi Evran Cd.No:21 K:5  
34398 Maslak/ŞİŞLİ/İSTANBUL  
Mavi V.N. 231 007 4899  
Tic.Sic.No: 455551