EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

01 OCAK – 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN İÇERDİKLERİ

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu **Sayfa**
Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)....1-2
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu....3
Konsolide Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu....4
Konsolide Özkaynak Değişim Tabloları....5
Konsolide Nakit Akış Tabloları....6
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu 7
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar....7
3. İşletme Birleşmeleri....18
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar 18
5. Bölümlere Göre Raporlama....18
6. Nakit ve Nakit Benzerleri 18
7. Finansal Yatırımlar....19
8. Finansal Borçlar....19
9. Diğer Finansal Yükümlükler 20
10. Ticari Alacak ve Borçlar....20
11. Diğer Alacak ve Borçlar 22
12. Türev Araçlar....22
13. Stoklar 23
14. Canlı Varlıklar....23
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler....23
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar....24
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller....24
18. Maddi Duran Varlıklar 26
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar....27
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar 27
21. Devlet Teşvik ve Yardımları....27
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler....28
23. Taahhütler....29
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar....29
25. Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçlar 30
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler....30
27. Özkaynaklar....30
28. Hasılat ve Satışların Maliyeti....32
29. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri 33
30. Niteliklerine Göre Giderler....33
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Giderler....34
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler 34
33. Finansman Gelir / Giderleri 34
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler 35
35. Gelir Vergileri 35
36. Pay Başına Kazanç 37
37. İlişkili Taraflar Açıklamaları 37
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi....38
39. Finansal Araçlar....46
40. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar 47
41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar 47

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARİYLE
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
Dönen Varlıklar		**9.461.603**	**30.767.600**
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	637.708	17.626.984
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10, 37	3.808.088	3.995.220
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		*1.255*	*1.311*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*3.806.833*	*3.993.909*
Diğer Alacaklar	11	165.276	165.276
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*165.276*	*165.276*
Türev Araçlar	12	-	-
Stoklar	13	3.099.442	3.582.511
Canlı Varlıklar	14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	15	465.797	460.270
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	25	26.331	13.280
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.258.961	4.924.059
Ara Toplam		**9.461.603**	**30.767.600**
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	34		-
Duran Varlıklar		**575.682.115**	**538.889.634**
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10, 37	-	-
Türev Araçlar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	573.875.000	536.327.000
Maddi Duran Varlıklar	18	1.546.343	2.182.331
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	5.994	15.937
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		*5.994*	*15.937*
Şerefiye		-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	15	254.778	364.366
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		**585.143.718**	**569.657.234**

Ekteki konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARİYLE
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2016	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**266.401.576**	**74.260.578**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	241.538.899	31.940.064
Finansal Kredilerden Borçlar		*241.538.899*	*31.940.064*
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	1.363.394	24.951.654
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10, 37	2.641.555	2.046.113
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		*39.884*	*36.639*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*2.601.671*	*2.009.474*
Türev Araçlar	12	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	117.166	100.614
Diğer Borçlar	11, 37	19.431.066	14.098.880
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		*19.065.884*	*13.957.401*
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*365.182*	*141.479*
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	15	649.347	507.175
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	22, 24	660.149	616.078
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*660.149*	*616.078*
Çalışanlara Sağlanan Fayd. İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
Ara Toplam		**266.401.576**	**74.260.578**
Satış Amacıyla Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**77.241.404**	**254.036.577**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	24.605.930	204.105.932
Finansal Kredilerden Borçlar		*24.605.930*	*204.105.932*
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	280.174	293.001
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*280.174*	*293.001*
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	15	-	-
UzunVadeli Karşılıklar	22, 24	197.658	148.727
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
Çalışanlara Sağlanan Fayd. İlişkin Uzun Vad. Karşılıklar		*197.658*	*148.727*
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	25	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	52.157.642	49.488.917
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
ÖZKAYNAKLAR		**241.500.738**	**241.360.079**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	**241.499.587**	**241.358.907**
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		45.301.980	45.301.980
Geri Alınmış Paylar (-)		-	-
Karşılıklı İştirak Sermayesi Düzeltmesi(-)		-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		104.038	104.038
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(19.952)	(21.317)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		128.906.429	109.465.936
Net Dönem Karı / (Zararı)		139.315	19.440.493
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**1.151**	**1.172**
TOPLAM KAYNAKLAR		**585.143.718**	**569.657.234**

Ekteki konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEME AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2016-31.12.2016	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2015-31.12.2015
Sürdürülen Faaliyetler			
Hasılat	28	51.510.244	47.916.516
Satışların Maliyeti (-)	28	(20.062.583)	(18.893.600)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)		**31.447.661**	**29.022.916**
Brüt Kar / (Zarar)		**31.447.661**	**29.022.916**
Genel Yönetim Giderleri (-)	29-30	(7.141.740)	(6.539.896)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29-30	(270.720)	(386.048)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29		-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	38.098.097	51.340.597
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(2.199.386)	(1.607.254)
Esas Faaliyet Kar / (Zararı)		**59.933.912**	**71.830.315**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	37.263	54.840
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-
Finansman Gelir Gideri Öncesi Faaliyet Kar/Zararı		**59.971.175**	**71.885.155**
Finansman Gelirleri	33	1.865.242	1.534.854
Finansman Giderleri (-)	33	(59.028.739)	(46.919.467)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		**2.807.678**	**26.500.542**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(2.668.384)**	**(7.059.951)**
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	35		
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	35	(2.668.384)	(7.059.951)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / (Zararı)		**139.294**	**19.440.591**
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		**139.294**	**19.440.591**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(21)	98
Ana Ortaklık Payları		**139.315**	**19.440.493**
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	36	**0,00002**	**0,0030**
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			

Ekteki konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEME AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2016-31.12.2016	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2015-31.12.2015
DÖNEM KAR / (ZARARI)		**139.294**	**19.440.591**
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	**35**	**1.365**	**(8.012)**
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları			-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	**24**	1.706	(10.015)
Diğer Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		(341)	2.003
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		*(341)*	*2.003*
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	**35**		
Yabancı Para Çevrim Farklarına İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir		-	-
Diğer Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**1.365**	**(8.012)**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**140.659**	**19.432.579**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(21)	98
Ana ortaklık payları		140.680	19.432.481

Ekteki konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEME AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri /İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Kar /Zararı			
01.01.2016 (Dönem Başı)	**27**	**65.000.000**	**45.301.980**	**104.038**	**(21.317)**	**2.067.777**	**109.465.936**	**19.440.493**	**241.358.907**	**1.172**	**241.360.079**
Transferler	**27**	-	-	-	-	-	19.440.493	(19.440.493)	-	-	-
Sermaye Arttırımı	**27**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	**27**	-	-	-	1.365	-	-	139.315	140.680	(21)	140.659
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	***27***	-	-	-	*1.365*	-	-	-	*1.365*	-	*1.365*
- Dönem Kar/Zararı	***27***	-	-	-	-	-	-	*139.315*	*139.315*	*(21)*	*139.294*
31.12.2016 (Dönem Sonu)	**27**	**65.000.000**	**45.301.980**	**104.038**	**(19.952)**	**2.067.777**	**128.906.429**	**139.315**	**241.499.587**	**1.151**	**241.500.738**

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri /İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Kar /Zararı			
01.01.2015 (Dönem Başı)	**27**	**65.000.000**	**45.301.980**	**104.038**	**(13.304)**	**2.067.777**	**72.059.807**	**37.406.129**	**221.926.427**	**1.074**	**221.927.501**
Transferler	**27**	-	-	-	-	-	37.406.129	(37.406.129)	-	-	-
Sermaye Arttırımı	**27**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	**27**	-	-	-	(8.012)	-	-	19.440.493	19.432.480	98	19.432.578
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	***27***	-	-	-	*(8.012)*	-	-	-	*(8.012)*	-	*(8.013)*
- Dönem Kar/Zararı	***27***	-	-	-	-	-	-	*19.440.493*	*19.440.493*	*98*	*19.440.591*
31.12.2015 (Dönem Sonu)	**27**	**65.000.000**	**45.301.980**	**104.038**	**(21.317)**	**2.067.777**	**109.465.936**	**19.440.493**	**241.358.907**	**1.172**	**241.360.079**

Ekteki konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2016- 31 Aralık 2016	Yeniden Sınıflandırılmış Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2015- 31 Aralık 2015
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**11.507.912**	**8.661.246**
Dönem Karı / (Zararı)		**139.294**	**19.440.591**
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**29.206.424**	**3.333.112**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	**17-19**	778.031	782.237
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.025.317	684.288
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	***10***	*1.062.580*	*721.550*
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	***18***	*(37.263)*	*(37.262)*
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		94.708	571.036
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	***24***	*50.637*	*44.215*
Diğer Karşılık Giderleri	***22***	*44.071*	*526.821*
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		16.862.437	16.772.238
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	***32***	*(674.485)*	*(266.205)*
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	***33***	*17.534.209*	*17.042.476*
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	***10***	*2.713*	*(4.033)*
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		44.776.934	28.394.825
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(36.999.387)	(50.913.885)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	***18***	*(36.999.387)*	*(50.913.885)*
Vergi Gelir Giderine İlişkin Düzeltmeler	**35**	2.668.384	7.059.951
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	(17.578)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**4.326.057**	**1.542.504**
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(878.161)	(1.157.192)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	***10***	*56*	*(720)*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	***10***	*(878.217)*	*(1.156.472)*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-	85.921
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	***11***	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	***11***	-	*85.921*
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	**13**	483.069	650.514
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	**14**	104.061	-
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		595.442	(238.925)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	***10***	*3.245*	*2.655*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Azalış (Artış)	***10***	*592.197*	*(241.580)*
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**11**	210.876	(10.029)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		16.552	(12.520)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	**24, 26**	3.794.218	2.224.735
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**33.671.775**	**24.316.207**
Ödenen Faiz		(22.163.863)	(15.613.959)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Ödemeler		-	(41.002)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(643.449)**	**(599.595)**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	21.288
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(643.449)	(620.883)
C)FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNALANAN NAKİT AKIŞLARI		**(27.853.739)**	**8.080.363**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	**8**	7.434.200	46.096.467
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	**8**	(40.396.422)	(26.738.245)
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış)	**11**	5.108.483	(11.277.859)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış Azalış		**(16.989.276)**	**16.142.014**
D) YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		**(16.989.276)**	**16.142.014**
E) DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**6**	**17.626.984**	**1.484.970**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**6**	**637.708**	**17.626.984**

Ekteki konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Şirket") 27 Aralık 1971 tarihinde İstanbul'da "Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile kurulmuştur. Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş., 10 Haziran 2009 tarihli ve 7329 sayılı Türkiye ticaret sicil gazetesi'nde yapılan unvan değişikliği ile Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adını almıştır. Aynı zamanda ana sözleşmesinin Şirket faaliyeti konusu ile ilgili "Maksat ve Mevzuu" başlıklı 4. maddesinin tamamında değişiklikler yapılarak 05 Haziran 2009 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Şirket'in halka açıklık oranı % 52,88 (31 Aralık 2015: % 51,80) olup ilgili pay senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup, Ana Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in kayıtlı olduğu adresi aşağıdaki gibidir:

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

Bağlı Ortaklık

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

Konsolide finansal tabloların sunumu amacıyla, Edip Gayrimenkul Yatırım ve Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi (Edip Uluslararası Gayrimenkul - %99,99'u Edip Gayrimenkul Yatırım'a ait olan bağlı ortaklık) bundan böyle "Bağlı Ortaklık" olarak adlandırılacaktır.

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

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 21 kişidir. (31 Aralık 2015: 20 kişi).

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS") esas alınmıştır.

Ayrıca ilişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve KGK'nın 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kararıyla onaylanarak yayımlanan 2016 TMS Taksonomisi dikkate alınarak sunulmuştur.

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

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Grup'un finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

01 Ocak – 31 Aralık 2016 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 07 Mart 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarih ve ve 11/367 sayılı kararı ile, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan Şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

2.03 Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

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

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Gerektiği durumlarda cari dönem konsolide finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem konsolide finansal tablolarına da uygulanır.

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

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.06 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 finansal 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.

2.07 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile muhtemel yükümlülük 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 gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.
Konsolide finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

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

b) Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. **(Not: 17,18,19)**

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

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

e) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun bedelleriyle finansal tablolara yansıtmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi tarafından hazırlanmış olup söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indergenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. **(Not: 17)**

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, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.09.01 Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulan 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.

2.09.02 Ticari Alacaklar

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

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

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

2.09.03 Stoklar

Grup'un stoklarının inşaatı tamamlanan My Office 212 projesine ilişkin olarak oluşmuş ofis maliyetlerinden, inşaatı devam eden otel projesine ait maliyetlerden ve diğer stoklardan oluşmaktadır. Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Grup'un dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

2.09.04 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 muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler. Grup, önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile muhasebeleştirmekteyken, 31 Mart 2014 tarihinden itibaren 07 Mayıs 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile gerçeğe uygun değer yöntemini benimsemeye karar vermiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemi benimsendiğinden söz konusu gayrimenkullere amortisman ayırma uygulamasına son verilmiştir.

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

2.09.05 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 01 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 01 Ocak 2005 tarihinden itibaren satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismana tabi tutulmuştur.

Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	Faydalı Ömür (Yıl)
Makine, Tesis ve Cihazlar	4 - 50
Taşıt Araçları	2 - 10
Demirbaşlar	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.

2.09.06 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 01 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibariyle 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. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana 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. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürler 3 ile 15 yıl arasında değişmektedir.

2.09.07 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 edilmek zorundadır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir. Grup'un dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

2.09.08 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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 kazanabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerin büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bilançoda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kambiyo kârları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

Grup finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları, grubun geçerli para birimi olan 'TL' cinsinden ifade edilmiştir.

Grup'un konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirasına çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeriyle izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle Türk Lirası' na çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları oluştukları dönemde, kar veya zarar olarak muhasebeleştirilirler.

2.09.10 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Gelir vergisi gideri (veya geliri), 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, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr 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 bilanço tarihi itibariyle gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kâr elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibariyle kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi

düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibariyle varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

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

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, 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.

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

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir.

2.09.11 Ticari Borçlar

Borçların içerdiği finansman geliri ilgili borcun vadesine uygun vadelerle etkin faiz haddi dikkate alınarak hesaplanır ve bulunan tutarlar finansal tablolarda finansal gelirlerin içerisinde gösterilir.

2.09.12 Finansal Kiralama İşlemleri

Grup'a kiralanan varlığın mülkiyeti ile ilgili bütün risk ve faydaların devrini öngören finansal kiralamalar, finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, kiralamaya esas söz konusu varlığın, rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı esas alınarak yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri anapara ve faiz içeriyormuş gibi işleme konulur. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır.

2.09.13 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki konsolide 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 konsolide finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

2.09.14 Finansal Araçlar

2.09.14.01 Finansal Varlıklar

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

Etkin Faiz Yöntemi

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

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

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

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

b) Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

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

c) Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

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

d) Krediler ve Alacaklar

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

2.09.14.02 Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

b) Diğer Finansal Yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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

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

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

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca 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 konsolide finansal 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. İlişkili taraflarla gerçekleştirilen detaylı açıklama **Not:37**'de verilmiştir.

2.09.17 Gelirlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, indirimler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.
Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

Operasyonel Kiralama İşlemleri

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 yönteme göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır. Grup bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi' nden kira geliri elde etmektedir. Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri' nin bir kısmını kiraya vermektedir. Grup'un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 01 Ocak 2016-31 Aralık 2016 tarihleri arası için 37.099.239 TL' dir. (01 Ocak 2015 – 31 Aralık 2015: 34.109.955 TL)

2.09.18 Nakit Akış Tablosu

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

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.09.19 Pay Başına Kar/ Zarar

Pay başına kar / zarar , net karın / zararın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, pay sahiplerine geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar / zarar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır.

Dolayısıyla, pay başına kar / zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.09.20 Bilanço Tarihi Sonrası Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları **Not:40**'da açıklamaktadır.

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

2.10 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi ilgili bölümlerde açıklanmıştır.

1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

- **Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (TMS 16 ve TMS 41 Değişiklikler)**

  Taşıyıcı bitkiler ölçme ve açıklama gereklilikleri için TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" standart'ının kapsamından çıkarılarak TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standart'ının kapsamına alınmıştır. Bundan dolayı bir işletme taşıyıcı bitkileri maliyetten ölçebilir. Fakat taşıyıcı bitkiler üzerindeki ürünler TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" standardı uyarınca gerçeğe uygun değerlerinden satış maliyetleri düşülmek suretiyle ölçülmeye devam edilecektir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- **Bireysel Finanasal Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27 – Değişiklikler)**

  Değişiklikler özkaynak yönteminin bireysel finansal tablolarda kullanılmasına izin vermektedir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- **Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışı veya katkısı (TFRS 10, TMS 28 – Değişiklikler)**

  Değişiklikler konsolidasyon ve özkaynak yöntemi uygulamalarının ilişkisi ile ilgilidir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- **Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon Muafiyetinin Uygulanması (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 – Değişiklikler)**

  Değişikliğin sonucunda, ara seviyedeki yatırım işletmelerinin konsolide edilmesine izin verilmektedir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

- **TFRS 11 Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklik)**

  Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri Standardında belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme oluşturan bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin TFRS 3' te yer alan işletme birleşmesi muhasebesine ilişkin tüm ilkelerin uygulanmasını gerektirmektedir. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangibir etkisi olmamıştır.

- **Açıklama İnsiyatifi (TMS 1 – Değişiklikler)**

  TMS 1' de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmaktadır. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

- **TMS 16 ve TMS 38 Kabul Edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (Değişiklik)**

  Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangibir etkisi olmamıştır.

  Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

- **TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" (Değişiklik)**

  Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde herhangibir etkisi olmamıştır.

- **TFRS 7 "Finansal Araçlar: Açıklamalar" (Değişiklik)**

Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde herhangibir etkisi olmamıştır.

- **TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" (Değişiklik)**

  Bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanmasına açıklık getirmektedir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde herhangibir etkisi olmamıştır.

- **TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" (Değişiklik)**

  Yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde herhangibir etkisi olmamıştır.

- **TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları**

  TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir. TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- **TFRS 9 Finansal Araçlar (Sınıflandırma ve Açıklama)**

  1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Yapılan değişiklik esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" :** Standart Eylül 2016' da yayınlanmıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılata uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 9 "Finansal Araçlar" (Nihai Standart):** Ocak 2017' de yayınlanan standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili TMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS 9; itfa edilmiş eğer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir. 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu tarafından yayınlanmış ancak KGK tarafından yayınlanmamış standart ve yorumlar.

- **UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" :** Ocak 2016' da yayınlanan standardın devreye girmesiyle UMS 17, UFRS Yorum 4, UMS Yorum 15 ve UMS Yorum 27 yürürlükten kalkacaktır. UFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Erken uygulamayı seçen işletmeler UFRS 15 standardını da erken uygulamak zorundadır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **UFRSYK 22 "Yabancı Paralı İşlemler ve Avans Tutarları"** Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için işlem tarihinin peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacağına açıklık getirmektedir. Stndart 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **UMS 12 "Gelir Vergileri"** Değişiklikler Ocak 2016' da yayınlanmıştır. Değişikliklerin yayınlanma amacı gerçekleşmemiş zararlar için vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi konusunda uygulamadaki farklılıkları gidermektir. 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **UMS 7 "Nakit Akış Tabloları"** Değişiklikler Ocak 2016' da yayınlanmıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesini amaçlamaktadır. 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü"** Değişiklikler Haziran 2016' da yayınlanmıştır. 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Nakde Dayalı Hisse Bazlı Ödemelerin ölçüm esaslarını vebir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi":** UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkülerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkül grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Stndart 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler

Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

- **UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları' nın İlk Uygulanması"**
- **UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar"**
- **UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"**

3. İşletme Birleşmeleri

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle herhangi bir işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle diğer işletmelerdeki payları bulunmamaktadır.

5. Bölümlere Göre Raporlama

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır.

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Nakit ve Nakit Benzeri değerler aşağıdaki gibidir :

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Kasa	39.189	35.348
Banka	598.519	17.591.636
TL mevduat-vadesiz	*509.549*	*1.093.584*
TL mevduat-vadeli	-	*604.683*
Yabancı para mevduat-vadesiz –Euro	*88.970*	*15.893.369*
Toplam	**637.708**	**17.626.984**

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle vadeli mevduatlara ilişkin vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

Vade Dağılımı	**31.12.2016**	**31.12.2015**

1-30 gün	-	604.683
30-90 gün	-	-
Toplam	**-**	**604.683**

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle vadeli mevduatların para birimi cinsinden etkin faiz oranlarına aşağıda yer verilmiştir:

	31.12.2016			**31.12.2015**		
Para Cinsi	**Döviz Tutarı**	**TL Tutar**	**Etkin Faiz Oranı (%)**	**Döviz Tutarı**	**TL Tutar**	**Etkin Faiz Oranı (%)**
TL	-	-		600.000	600.000	13,23
Faiz Tahakkuku	-	-		4.683	4.683	
Toplam	**-**	**-**		**604.683**	**604.683**	

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2015: 334.793 TL'dir.)

7. Finansal Yatırımlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

8. Finansal Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Kısa Vadeli Banka Kredileri	241.538.899	31.940.064
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	1.363.394	24.951.654
Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı	**242.902.293**	**56.891.718**
Uzun Vadeli Banka Kredileri	24.605.930	204.105.932
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	**24.605.930**	**204.105.932**
Finansal Borçlar Toplamı	**267.508.223**	**260.997.650**

Kısa Vadeli Krediler

31 Aralık 2016

	Etkin Faiz Aralığı	**Döviz Cinsi**	**Döviz Tutarı**	**Vade**	**Bakiye**
Kısa Vadeli Krediler	5,40-6,53%	Euro	3.407.024	0-3 ay	12.639.720
	4,85-6,53%	Euro	61.699.555	4-12 ay	228.899.179
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	5,54%	Euro	92.475	0-3 ay	343.072
	5,54%	Euro	275.027	4-12 ay	1.020.322
Toplam			**65.474.081**		**242.902.293**

31 Aralık 2015

	Etkin Faiz Aralığı	**Döviz Cinsi**	**Döviz Tutarı**	**Vade**	**Bakiye**
Kısa Vadeli Krediler	3,66-6,58%	Euro	6.484.862	0-3 ay	20.606.299
	3,66-6,58%	Euro	3.566.769	4-12 ay	11.333.765
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	5,54-6,53%	Euro	2.030.526	0-3 ay	6.452.201
	5,54-6,53%	Euro	5.821.832	4-12 ay	18.499.453
Toplam			**17.903.990**		**56.891.718**

Edip Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Edip Uluslarası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. İle Aareal Bank A.G. arasında, kredinin vade sonundaki bakiyesi olan 86.925.000 Euro'nun re-finansmanına yönelik olarak 14 Aralık 2012 tarihinde 5 yıl vadeli kredi tadil sözleşmesi imzalanmıştır. Edip Uluslarası Gayrimenkul A.Ş. sözleşme imzalandığı tarihte

10.235.750 Euro anapara ödemesi yapmış olup ilgili tutar sözleşmedeki anapara borcundan mahsup edilmiştir. Re-finansman sözleşmesine Edip Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 76.689.250 Euro iskontosuz anapara borcu için garantör olmuş, Edip Uluslarası Gayrimekul ve Turizm A.Ş. ise aynı tutarda ipotek vermiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle mevcut kredinin bir refinansman kredisi şeklinde uzun vadeli olarak yenilenmesi amacıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 80.000.000 Euro (Seksenmilyon AVRO) limitli 13 yıl vadeli, geri ödeme planı 212 İstanbul Alışveriş Merkezi gelirlerine endeksli bir kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Bu kredi sözleşmesi limiti dahilinde kullanılacak olan tutarlar ile, Bağlı ortaklığın Aareal Bank A.G. ile yapmış olduğu 19.12.2017 vadeli kredi sözleşmesinin bakiyesi olan 61.351.400 Euro ve alışveriş merkezinin inşaatı sırasında ana ortak sıfatıyla Şirket (Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.) tarafından sağlanan finansman nedeniyle oluşan diğer finansal borçlar kapatılacaktır. Kredinin kullanımı ile birlikte Aareal Bank A.G. lehine olan alışveriş merkezi ipoteği fek edilerek yerine Türkiye Halk Bankası A.Ş. geçecektir.

Uzun Vadeli Krediler

31 Aralık 2016

	Etkin Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
Uzun Vadeli Krediler	5,54%	Euro	7.000.006	1-5 yıl	25.969.324
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	5,54%	Euro	(367.501)	-	(1.363.394)
Toplam			**6.632.505**		**24.605.930**

31 Aralık 2015

	Etkin Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
Uzun Vadeli Krediler	5,54-6,53%	Euro	72.085.091	1-5 yıl	229.057.586
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	5,54-6,53%	Euro	(7.852.358)	-	(24.951.654)
Toplam			**64.232.733**		**204.105.932**

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

Uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016
1 yıldan az	1.363.394
1-5 yıl	24.605.930
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	**25.969.324**

	31.12.2015
1 yıldan az	24.951.654
1-5 yıl	204.105.932
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	**229.057.586**

Finansal Kiralama Taahhütleri

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle finansal kiralama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

9. Diğer Finansal Yükümlükler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Diğer Finansal Yükümlülüğü bulunmamaktadır.

10. Ticari Alacak ve Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Ticari Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2016	31.12.2015
Ticari Alacaklar	3.188.521	3.275.837
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar **(Not:37)**	1.255	1.311
Alacak Senetleri	625.827	722.874

Şüpheli Ticari Alacaklar	4.571.484	3.508.904
Toplam	**8.387.087**	**7.508.926**
Alacak Reeskontu (-)	(7.515)	(4.802)
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(4.571.484)	(3.508.904)
Ticari Alacaklar	**3.808.088**	**3.995.220**

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirir. 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 30 gündür. (31.12.2015: 30 gün)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları, ilgili para birimindeki ticari alacaklar için aşağıda açıklanmıştır:

	31.12.2016	**31.12.2015**
TL Ticari Alacaklar	%9,60	%10,70
Euro Ticari Alacaklar	(%0,09)	%0,059

Alacaklara karşılık olarak alınan teminatların niteliği ve tutarları aşağıdaki gibidir :

	31.12.2016	**31.12.2015**
Teminat Çek ve Senetleri	1.866.101	1.462.372
Alınan Garanti Mektubu	318.838	273.091
Teminat Mektupları	5.136.263	5.307.286
Toplam	**7.321.202**	**7.042.749**

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

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

	01.01.2016 31.12.2016	**01.01.2015 31.12.2015**
Dönem Başı	(3.508.904)	(2.773.775)
Dönem İçindeki Artış **(Not:31)**	(1.468.565)	(790.588)
Konusu Kalmayan Karşılıklar **(Not:31)**	405.985	55.459
Dönem Sonu	**4.571.484**	**(3.508.904)**

Ticari alacaklar için yaşlandırma analizi

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle karşılık ayrılmayan senetsiz ticari alacakların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Vadesi Geçen Alacaklar	1.741.762	1.961.064
0-30 gün vadeli	1.448.014	915.018
31-60 gün vadeli	-	401.066
61-90 gün vadeli	-	-
91 gün ve üzeri	-	-
Toplam	**3.189.776**	**3.277.148**

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Ticari Borçlar	2.601.671	2.009.474
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar **(Not:37)**	39.884	36.639
Toplam	**2.641.555**	**2.046.113**

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 0 - 45 gün arasındadır.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Borçlara karşılık olarak verilen teminatların niteliği ve tutarları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Teminat Mektupları	231.138	296.588
Toplam	**231.138**	**296.588**

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

11. Diğer Alacak ve Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	31.12.2016	31.12.2015
Verilen Depozito ve Teminatlar	164.796	164.796
Resmi Kurumlardan Alacaklar	480	480
Şüpheli Diğer Alacaklar	110.244	110.244
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(110.244)	(110.244)
Toplam	**165.276**	**165.276**

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Dönem Başı	(110.244)	(123.823)
Dönem İçindeki Artış	-	-
Dönem İçinde Yapılan Tahsilatlar	-	13.579
Dönem Sonu	**(110.244)**	**(110.244)**

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2016	31.12.2015
İlişkili Taraflara Borçlar (Ortaklara Diğer Borçlar) **(Not:37)** (*)	19.065.884	13.957.401
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	332.339	77.993
Diğer Borçlar	32.843	63.486
Toplam	**19.431.066**	**14.098.880**

(*) Nakit kullanımlarından oluşmaktadır. Ortaklar, Grup'a USD alacağı nedeniyle %3-%3,20, Euro alacağı nedeniyle %2,5, TL alacağı nedeniyle % 13-%13,10 (31 Aralık 2015: % 11-%13,35 TL , %2,35-%3 USD , %2,5 EUR) üzerinden faiz hesaplamaktadır. Grup'a Ortakları tarafından uygulanan faiz oranları dönemin piyasa cari faiz oranları üzerinden hesaplanan emsal oranlardır. Faiz oranlarının belirlenmesindeki en önemli esas, Grup'un kullanmış olduğu mevcut banka kredileri oranları ile ortaklardan borcun alındığı gün itibariyle bankalardan alınan kredi fiyatlamalarındaki oranlar gözetilerek, Grup'un piyasada bulabileceği faiz oranlarından daha yüksek faiz oranları olmamasını sağlamaktır.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	31.12.2016	31.12.2015
Alınan Depozito ve Teminatlar	280.174	293.001
Toplam	**280.174**	**293.001**

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

12. Türev Araçlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

13. Stoklar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	31.12.2015
Yarı mamul stokları	2.622.532 (1)	2.622.532
Diğer stoklar	44.163	123.549
Mamuller	432.747(2)	836.430
Toplam	**3.099.442**	**3.582.511**

([1]) Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden "Otel Projesi" maliyeti olarak kayıtlara yansıtılmış olan tutardır. Grup'un 31 Aralık 2016 itibariyle % 42'sine sahip olduğu Otel Projesinin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 05 Mayıs 2014 tarihli değerleme raporuna göre 15.480.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerinin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

([2]) Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden inşaatı tamamlanmış "My Office 212" projesinden 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle şirket kayıtlarında yer alan 4 adet bağımsız bölümün maliyeti olarak kayıtlara yansıtılmış olan tutardır. Grup'un 31 Aralık 2016 itibariyle "My Office 212" projesinde Şirket'in kayıtlarında yer alan söz konusu 4 bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 22 Nisan 2014 tarihli değerleme raporuna göre arsa payları dahil 1.645.000 TL'dir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerinin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

	31.12.2016	31.12.2015
Maliyet Bedeli	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Net Gerçekleşebilir Değer **(a)**	-	-
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar **(b)**	3.099.442	3.582.511
Toplam Stoklar (a+b)	**3.099.442**	**3.582.511**

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

14. Canlı Varlıklar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Gelecek Aylara Ait Giderler	460.147	458.079
Sigorta Giderleri	*361.227*	*358.522*
Diğer	*98.920*	*99.557*
Verilen Sipariş Avansları	5.650	2.191
Toplam	**465.797**	**460.270**

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Gelecek Yıllara Ait Giderler	254.778	364.366
Toplam	**254.778**	**364.366**

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	128.191	138.742
Alınan Avanslar	521.156	368.433
Toplam	**649.347**	**507.175**

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

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri bulunmamaktadır.

16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016

	01.01.2016	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Değerleme**	**31.12.2016**
Yat. Amaçlı Gayr. Menkul					
212 İst. Power Outlet AVM	491.000.000	548.613	-	33.101.387	524.650.000
Lüleburgaz Fabrika	42.610.000	-	-	3.580.000	46.190.000
Lüleburgaz Arsa	2.615.000	-	-	315.000	2.930.000
Mahmutbey Arsa	102.000	-	-	3.000	105.000
Toplam	**536.327.000**	**548.613**	-	**36.999.387**	**573.875.000**

31 Aralık 2015

	01.01.2015	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Değerleme**	**31.12.2015**
Yat. Amaçlı Gayr. Menkul					
212 İst. Power Outlet AVM	444.660.000	135.115	-	46.204.885	491.000.000
Lüleburgaz Fabrika	38.300.000	-	-	4.310.000	42.610.000
Lüleburgaz Arsa	2.220.000	-	-	395.000	2.615.000
Mahmutbey Arsa	98.000	-	-	4.000	102.000
Toplam	**485.278.000**	**135.115**	-	**50.913.885**	**536.327.000**

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle 212 İst. Power Outlet AVM'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 23 Ocak 2017 tarihli değerleme raporuna göre 524.650.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indergenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Lüleburgaz Fabrika'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24 Ocak 2017 tarihli değerleme raporuna göre 46.190.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerinin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Lüleburgaz Arsa'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24 Ocak 2017 tarihli değerleme raporuna göre 2.930.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerinin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Mahmutbey Arsa'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 23 Ocak 2017 tarihli değerleme raporuna göre 105.000 TL olarak elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili emsal bedellerinin referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 122.370.185 Euro karşılığı 453.981.149 TL ve 25.150.000 TL olmak üzere toplamda 479.131.149 TL'dir. (31 Aralık 2015: 413.993.500 TL)

Varlıklar Üzerindeki Rehin ve İpotekler

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

31 Aralık 2016

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

Grup'un 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

31 Aralık 2015

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m^2 miktarlı A blokta 269 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Aareal Bank AG. lehine 76.689.250 Euro kredi için	1.Derece İpotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada 14 parsel üzerinde A blok (36) nolu bağımsız bölüm taşınmazın üzerinde	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin taşınmazın söz konusu bağımsız bölümü üzerinde Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. lehine 25.05.2007 tarihinden itibaren 10 yıl müddetle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 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 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkiinde bulunan 4254 parsel üzerinde,	Etibank Genel Müdürlüğü lehine haritada belirli 527 metrekare mahalde	İrtifak Hakkı
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkiinde bulunan 225-226-227-228-229-230-1896-1897-4254 parsel üzerinde,	Borçlu Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Turkland Bank A.Ş. lehine 48.000.000 TL	1.Dereceden İpotek
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkiinde bulunan 225-226-227-228-229-230-1896-1897-4254 parsel üzerinde,	Borçlu Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Burgan Bank A.Ş. lehine 14.000.000 Euro	2.Dereceden İpotek

18. Maddi Duran Varlıklar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Maddi Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Maliyet Bedeli	17.230.168	17.136.828
Birikmiş Amortisman	(15.646.896)	(14.880.305)
Maddi Duran Varlık Değer Düş. Karşılığı (-)	(36.929)	(74.192)
Net Değer	**1.546.343**	**2.182.331**

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016

	01.01.2016	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Değer Düşüklüğü İptali**	**31.12.2016**
Maliyet:					
Makine, tesis ve cihazlar	14.271.953	-	-	37.263	14.309.216
Taşıt araç ve gereçleri	159.830	-	-	-	159.830
Döşeme ve demirbaşlar	2.630.853	93.340	-	-	2.724.193
Toplam	**17.062.636**	**93.340**	**-**	**37.263**	**17.193.239**
Eksi : Birikmiş amortisman:					
Makine, tesis ve cihazlar	12.985.101	559.467	-	-	13.544.568
Taşıt araç ve gereçleri	104.331	11.171	-	-	115.502
Döşeme ve demirbaşlar	1.790.873	195.953	-	-	1.986.826
Toplam	**14.880.305**	**766.591**			**15.646.896**
Net Değer	**2.182.331**				**1.546.343**

31 Aralık 2015

	01.01.2015	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Değer Düşüklüğü İptali**	**31.12.2015**
Maliyet:					
Makine, tesis ve cihazlar	14.234.691	-	-	37.262	14.271.953
Taşıt araç ve gereçleri	135.723	51.929	(27.822)	-	159.830
Döşeme ve demirbaşlar	2.202.897	427.956	-	-	2.630.853
Toplam	**16.573.311**	**479.885**	**(27.822)**	**37.262**	**17.062.636**
Eksi : Birikmiş amortisman:					
Makine, tesis ve cihazlar	12.402.622	582.479	-	-	12.985.101
Taşıt araç ve gereçleri	118.791	9.652	(24.112)	-	104.331
Döşeme ve demirbaşlar	1.622.856	168.017	-	-	1.790.873
Toplam	**14.144.269**	**760.148**	**(24.112)**		**14.880.305**
Net Değer	**2.429.042**				**2.182.331**

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.892.266 TL' dir. (31 Aralık 2015: 1.899.376 TL)

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 778.031 TL olup, bu giderlerin 591.213 TL' si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 186.818 TL' si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.
Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	31.12.2016	31.12.2015
Maliyet Bedeli	657.166	655.669
Birikmiş Amortisman	(651.172)	(639.732)
Net Değer	**5.994**	**15.937**

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016

Maliyet:	**01.01.2016**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2016**
Haklar	576.153	-	-	576.153
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	79.516	1.497	-	81.013
Toplam	**655.669**	**1.497**	**-**	**657.166**
Eksi: Birikmiş amortisman:				
Haklar	573.129	1.427	-	574.556
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	66.603	10.013	-	76.616
Toplam	**639.732**	**11.440**	**-**	**651.172**
Net defter değeri	**15.937**			**5.994**

31 Aralık 2015

Maliyet:	**01.01.2015**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2015**
Haklar	576.153	-	-	576.153
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	73.633	5.883	-	79.516
Toplam	**649.786**	**5.883**	**-**	**655.669**
Eksi: Birikmiş amortisman:				
Haklar	563.940	9.189	-	573.129
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	53.703	12.900	-	66.603
Toplam	**617.643**	**22.089**	**-**	**639.732**
Net defter değeri	**32.143**			**15.937**

20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	92.188	82.273
Ödenecek SSK	24.978	18.341
Toplam	**117.166**	**100.614**

21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır:

i) Karşılıklar

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

	31.12.2016	**31.12.2015**
Yasal Davalar Karşılığı	125.959	103.873
Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı(*)	4.769	37.527
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (**)	529.421	474.678
Toplam	**660.149**	**616.078**

(*) Grup'un satmış olduğu My Office bloklarına ilişkin, henüz Grup tarafından ödenmemiş olan tapu harç bedellerine ilişkin ayrılan karşılıklardır.

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

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

Dava karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2016-31.12.2016	**01.01.2015-31.12.2015**
Dönem Başı Karşılık Tutarı	103.873	31.484
İlave Ayrılan Karşılık **(Not:31)**	22.086	72.389
Konusu Kalmayan Karşılık **(Not:31)**	-	-
Dönem Sonu Karşılık Tutarı	**125.959**	**103.873**

Alım-Satım harcı gider karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2016-31.12.2016	**01.01.2015-31.12.2015**
Dönem Başı Karşılık Tutarı	37.527	56.964
İlave Ayrılan Karşılık	-	-
Konusu Kalmayan Karşılık (-)	(32.758)	(19.437)
Dönem Sonu Karşılık Tutarı	**4.769**	**37.527**

ii) Koşullu varlık ve yükümlülükler

Grup'un çalışmakta olduğu yasal danışmanından elde edilen dava yazısına göre:

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davaların önemli bir kısmı işçiler ve onların aileleri tarafından iş kazası veya işten çıkarmaya ilişkin tazminat taleplerinden oluşturmaktadır. Davaların Grup aleyhine sonuçlanma ve işveren mali mesuliyet kapsamında olmayan tamamı için 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle 125.959 TL (31 Aralık 2015: 103.873 TL) tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

		31.12.2016		**31.12.2015**	
	Para Birimi	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**	**Orijinal Tutar**	**TL Karşılığı**
Alınan teminat mektupları	EURO	1.186.745	4.402.704	1.400.499	4.450.227
Alınan teminat mektupları	TL	733.559	733.559	857.059	857.059
Alınan çek ve senetler	TL	409.320	409.320	319.180	319.180
Garanti Mektubu	EURO	85.943	318.838	85.943	273.091
Alınan çek ve senetler	EURO	392.674	1.456.781	359.766	1.143.192

Toplam alınan teminatlar			**7.321.202**		**7.042.749**
Verilen teminat mektubu	TL	231.138	231.138	297.788	297.788
Verilen ipotek teminatı	TL	-	-	48.000.000	48.000.000
Verilen ipotek teminatı (*)	EURO	90.689.250	336.448.049	90.689.250	288.174.161
Verilen kefalet (**)	EURO	76.689.250	284.509.449	76.689.250	243.687.761
Toplam verilen teminatlar			**621.188.636**		**580.159.710**

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup Tarafından Verilen TRİ' ler	**31.12.2016**	**31.12.2015**
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	336.679.187	366.471.949
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	284.509.449	243.687.761
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	**621.188.636**	**580.159.710**

(*)Verilen ipotek teminatlarının,76.689.250 Euro'luk kısmı Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin Bağlı Ortaklığı olan Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin Aareal Bank A.G. ile yapmış olduğu 14 Aralık 2012 tarihli re-finansman kredisi anlaşması gereği verilmiş ipotektir. 14.000.000 Euro'luk kısmı ise Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Burganbank'a vermiş olduğu Lüleburgaz arsa ve fabrika üzerindeki 1.dereceden ipotektir.

(**) Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin, tam konsolidasyon kapsamında olan bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin, Aareal Bank A.G. ile 14 Aralık 2012 tarihinde imzalamış olduğu re-finansman kredisi anlaşmasında Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ana ortak sıfatıyla garantör olmuştur. Söz konusu kredi için ayrıca yukarıdaki paragrafta açıklandığı üzere bağlı ortaklık Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin vermiş olduğu aynı tutarda (76.689.250 Euro) ipoteği bulunmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Grup'un vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2015 : %0)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı;

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 481.023.415 TL 'dir (31 Aralık 2015: 415.892.876 TL).

23. Taahhütler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Taahhütleri bulunmamaktadır.

24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun vadeli karşılıklar:

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Grup'un herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Kıdem Tazminatı Karşılığı	197.658	148.727
Toplam	**197.658**	**148.727**

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma

tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, 4.426,16 TL (31 Aralık 2015: 4.092,53 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), grubun yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme 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 2016 tarihi itibariyle, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle karşılıklar yıllık % 6,50 enflasyon oranı ve % 4,23 iskonto oranı varsayımına göre, % 11 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2015: % 3,75 reel iskonto oranı). Grup'un kıdem tazminatı hesaplaması sırasında kullanmış olduğu kıdem tazminatı iskonto varsayımı geçmiş yıla göre farklılık göstermiştir.

	31.12.2016	**31.12.2015**
İskonto oranı	4,23%	3,75%
Emeklilik ihtimalini hesaplamak için kullanılan oran	100%	100%

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir :

	01.01.2016-31.12.2016	**01.01.2015-31.12.2015**
Dönem Başı -01 Ocak	**148.728**	**135.499**
Dönem İçi Ödeme	-	(41.002)
Faiz Maliyeti	14.711	9.886
Cari Hizmet	37.543	29.966
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	(1.618)	4.364
Aktüeryal Kayıp/Kazanç	(1.706)	10.015
Dönem Sonu	**197.658**	**148.728**

25. Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıkları aşağıdaki gibidir :

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	26.331	13.280
Toplam	**26.331**	**13.280**

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçları bulunmamaktadır.

26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıdaki gibidir :

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Devreden Katma Değer Vergisi	1.243.094	4.915.559
Personel Avansları	15.867	8.500
Toplam	**1.258.961**	**4.924.059**

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

27. Özkaynaklar

i) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle kontrol gücü olmayan pay 1.151 TL'dir (31 Aralık 2015: 1.172 TL).

Kontrol Gücü Olmayan Paylar Hareket Tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Açılış Bakiyesi	1.172	1.074
Sermaye Arttırımı	-	-
Dönem Karından Pay	(21)	98
Kapanış Bakiyesi	**1.151**	**1.172**

ii) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı:

	30.12.2016		31.12.2015	
Ortaklar	**Pay Tutarı**	**Pay Yüzdesi**	**Pay Tutarı**	**Pay Yüzdesi**
Akın Holding A.Ş.	19.562.288	30,10	19.562.288	30,10
Feza Holding A.Ş.	6.999.479	10,77	6.999.479	10,77
Nuri AKIN	7.980.824	12,28	7.980.824	12,28
Diğer [(1)(2)]	30.457.409	46,85	30.457.409	46,85
Toplam Sermaye	**65.000.000**	**100**	**65.000.000**	**100**

[(1)] Sermayenin %10'undan daha azına sahip olanların toplamını göstermektedir.
[(2)]31 Aralık 2016 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 52,88 (31 Aralık 2015: % 51,80)'dir.

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Adet	**TL**	**Adet**	**TL**
01 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
Sermaye artırımı	-	-	-	-
Toplam	**6.500.000.000**	**65.000.000**	**6.500.000.000**	**65.000.000**

Ortaklık yapısında önemli değişmeler:

Bulunmamaktadır.

iii) Sermaye Yedekleri

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve pay senedi ihraç priminden (emisyon primi) oluşmaktadır.

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

iv) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan 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, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net kârın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Yasal Yedekler	2.057.213	2.057.213
Özel Yedekler	10.564	10.564
Toplam	**2.067.777**	**2.067.777**

v) Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Kâr / Zararları, Olağanüstü Yedekler, Yedeklere İlişkin Enflasyon Farkları ve Diğer Geçmiş Yıl Kar / Zararlarından oluşmaktadır.

Halka açık şirketler kar payı dağıtımlarını 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesine ve SPK'nın 01 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği'ne uygun olarak yapmak zorundadırlar. Söz

konusu Tebliğ'e göre göre payları borsada işlem gören ortaklıkların kar dağıtım zorunluluğu bulunmamakta olup, şirketler karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtabilmektedir.

Yukarıda tarihi bedelleri ile gösterilmiş kalemlerin düzeltilmiş değerleri ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

31.12.2016

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

31.12.2015

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

vi) Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2016	31.12.2015
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	104.038	104.038
Toplam	**104.038**	**104.038**

vii) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirleri veya giderleri bulunmamaktadır.

viii) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlerine ilişkin detay tablo aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2016	31.12.2015
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(24.940)	(26.646)
Ertelenmiş Vergi Etkisi	4.988	5.329
Toplam	**(19.952)**	**(21.317)**

28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Satış Gelirleri (Net)	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
Kiralama gelirleri	37.099.239	34.109.955
Masraf katılım payı gelirleri	12.512.701	11.620.064

My Ofis 212 satış hasılatı	1.898.304	2.186.497
Toplam	**51.510.244**	**47.916.516**

Satışların Maliyeti	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Personel Giderleri	1.926.139	1.618.649
İşletme Giderleri	16.905.114	15.713.857
Amortisman ve tükenme payları	591.213	595.122
My Ofis 212 satış maliyeti	423.973	686.376
Diğer	216.144	279.596
Toplam	**20.062.583**	**18.893.600**

29. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri ve Araştırma ve Geliştirme Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Paz. Satış ve Dağıtım Giderleri	(270.720)	(386.048)
Genel Yönetim Giderleri	(7.141.740)	(6.539.896)
Toplam	**(7.412.460)**	**(6.925.944)**

Paz. Satış ve Dağıtım Giderleri	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Promosyon ve Çekiliş Giderleri	(92.000)	(88.500)
Kiralama ve Satış Komisyon Gid.	(162.830)	(271.701)
Diğer	(15.890)	(25.847)
Toplam	**(270.720)**	**(386.048)**

Genel Yönetim Giderleri	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Personel giderleri	(3.709.464)	(3.369.794)
Vergi, resim ve harçlar	(1.422.052)	(1.325.303)
Amortisman ve tükenme payları	(186.818)	(187.115)
Dış. Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(775.559)	(685.477)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(50.637)	(44.216)
Bakım Onarım Giderleri	(111.423)	(84.238)
Sigorta Giderleri	(579.576)	(593.609)
Diğer giderler	(306.211)	(250.144)
Toplam	**(7.141.740)**	**(6.539.896)**

30. Niteliklerine Göre Giderler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Amortisman ve itfa payı giderleri	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Genel yönetim giderleri	(186.818)	(187.115)
Hizmet üretim maliyeti	(591.213)	(595.122)
Toplam Amort.veİtfa Payı Gid.	**(778.031)**	**(782.237)**

Personel Giderleri	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Genel yönetim giderleri	(3.709.464)	(3.369.794)
Hizmet üretim maliyeti	(1.926.139)	(1.618.649)
Personel Gideri Toplamı	**(5.635.603)**	**(4.988.443)**

31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Giderler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	405.985	55.459
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	36.999.387	50.913.885
Ticari Alacak Vade Farkı	282.973	79.847
Önceki Dönem Reeskont İptali	4.191	8.835
Kur Farkı Gelirleri	206.616	122.397
Cari Dönem Reeskont Geliri	611	-
Sigorta Tazminat Gelirleri	28.714	-
Diğer Gelirler	169.620	160.174
Toplam	**38.098.097**	**51.340.597**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(1.468.565)	(790.588)
Dava Karşılık Giderleri	(22.086)	(72.389)
Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(54.743)	(474.678)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(7.515)	(4.802)
Bağış ve Yardımlar	-	(350)
Kur Farkı Giderleri	(53.612)	(110.949)
Diğer Giderler	(592.865)	(153.498)
Toplam	**(2.199.386)**	**(1.607.254)**

32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı	-	17.578
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü İptali	37.263	37.262
Toplam	**37.263**	**54.840**

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri bulunmamaktadır.

33. Finansman Gelir / Giderleri

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Finansman Gelirleri	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Kur Farkı Gelirleri	1.680.346	1.348.496
Faiz Gelirleri	184.896	186.358
Toplam	**1.865.242**	**1.534.854**

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Finansman Giderleri	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Faiz Giderleri	(17.534.209)	(17.042.476)
Kur Farkı Giderleri	(41.456.671)	(29.841.691)

Diğer Finansman Giderleri	(37.859)	(35.300)
Toplam	**(59.028.739)**	**(46.919.467)**

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetleri bulunmamaktadır.

35. Gelir Vergileri

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

Hesap Adı	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(2.668.384)	(7.059.951)
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	**(2.668.384)**	**(7.059.951)**

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Grup'un 2016 yılı kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

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

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

Grup'un cari dönem vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Hesap Adı	**01.01.2016 31.12.2016**	**01.01.2015 31.12.2015**
Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar)	**(11.271.764)**	**(10.140.699)**
Matraha İlaveler	**75.877**	**82.861**
Diğer Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	75.877	82.861
-Bağış ve Yardımlar	*330*	*350*
-Diğer	*75.547*	*82.511*
Matrahtan İndirimler (-)	**-**	**-**
Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)	**(11.195.887)**	**(10.057.838)**

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tüm 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.

ii) Ertelenmiş Vergi:

Grup'un vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile Türkiye

Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal 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 değerlenmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Grup, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

	Birikmiş Geçici Farklar		**Ertelenmiş Vergi**	
Hesap Adı	**31.12.2016**	**31.12.2015**	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Maddi Duran Varlıklar	274.629.263	260.400.568	(54.925.853)	(52.080.114)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	197.658	148.727	39.532	29.745
Şüpheli Alacak Karşılığı	1.711.918	754.717	342.384	150.943
Mali Zarar	7.321.884	6.502.512	1.464.377	1.300.502
Tahakkuk Etmemiş Fin. Gelir/Gideri	425.137	716.406	(85.027)	(143.281)
Alım-Satım Harcı Karşılığı	4.769	37.527	954	7.505
Proje Stok Farkı	4.859.132	6.080.763	971.826	1.216.153
Dava Karşılığı	125.959	103.873	25.192	20.775
Diğer	44.877	44.285	8.973	8.857
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			**(52.157.642)**	**(49.488.915)**

	01.01.2016 31.12.2016	**01.01.2015 31.12.2015**
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	(49.488.915)	(42.430.968)
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(341)	2.003
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(2.668.384)	(7.059.951)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi varlığı / Yükümlülüğü	**(52.157.642)**	**(49.488.915)**

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 31 Aralık 2016 itibariyle sonraki döneme devreden mali zararı 37.308.126 TL (31 Aralık 2015: 38.228.021 TL) olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede tutarın aşağıdaki tabloda belirtilen 7.321.884 TL'lik kısmının gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile realize edilmesinin mümkün olduğu değerlendirilerek sadece bu tutar ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2015: 6.502.512 TL)

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle üzerinden ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmayan mali zararları ve kullanabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

Yıllar	**31.12.2016**	**31.12.2015**
2016	-	12.115.783
2017	-	-
2018	8.724.461	8.724.461
2019	7.329.939	7.329.939
2020	10.057.838	10.057.838
2021	11.195.888	-
Ertelenmiş Vergi Hesabına Dahil Edilmeyen Mali Zarar	**37.308.126**	**38.228.021**

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihinde ertelenmiş vergiye konu ettiği 7.321.884 TL tutarındaki mali zararın tamamı Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' ye aittir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi Karşılığının Mutabakatı:	**01.01.2016- 31.12.2016**	**01.01.2015- 31.12.2015**
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	2.807.678	26.500.542
Kurumlar Vergisi Oranı %20	(561.536)	(5.300.108)
Vergi Etkisi:	(2.106.849)	(1.759.843)
- Kullanılan / (Kullanılamayan) Mali zarar	*(2.075.303)*	*(1.657.052)*
- Vergiye Tabi Olmayan Gelir	-	*8.718*
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler/Gelirler,Net	*(31.546)*	*(111.509)*

Gelir Tablosundaki Vergi Karş. Gideri	**(2.668.385)**	**(7.059.951)**

36. Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç / kayıp miktarı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Pay Başına Kazanç	**01.01.2016-31.12.2016**	**01.01.2015-31.12.2015**
Cari Dönem Kar Zararı	139.315	19.440.493
Ağırlıklı Ortalama Pay Adedi	65.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç/ (Kayıp) – Kuruş	**0,00002**	**0,0030**

37. İlişkili Taraflar Açıklamaları

Grup'un ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir :

	31.12.2016		**31.12.2015**	
İlişkili taraflardan alacaklar	**Ticari Alacaklar**	**Ticari Olmayan Alacaklar**	**Ticari Alacaklar**	**Ticari Olmayan Alacaklar**
Diğer İlişkili Taraflar				
Edpa Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.255	-	1.311	-
Toplam	**1.255**	**-**	**1.311**	**-**

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

	31.12.2016		**31.12.2015**	
	Ticari Borçlar	**Ticari Olmayan Borçlar**	**Ticari Borçlar**	**Ticari Olmayan Borçlar**
İlişkili taraflara borçlar				
Gerçek Kişi Ortaklar	-	687	-	687
Akın Holding A.Ş. (*)	39.884	19.065.197	36.639	13.956.714
Toplam	**39.884**	**19.065.884**	**36.639**	**13.957.401**

(*) Nakit kullanımlarından oluşmaktadır. Ortaklar, Grup'a USD alacağı nedeniyle %3-%3,2, Euro alacağı nedeniyle %2,5, TL alacağı nedeniyle %13-%13,1 (31 Aralık 2015: % 11-%13,35 TL,%2,35-%3 USD, %2,5 EUR) üzerinden faiz hesaplamaktadır. Grup'a Ortakları tarafından uygulanan faiz oranları dönemin piyasa cari faiz oranları üzerinden hesaplanan emsal oranlardır. Faiz oranlarının belirlenmesindeki en önemli esas, Grup'un kullanmış olduğu mevcut banka kredileri oranları ile ortaklardan borcun alındığı gün itibariyle bankalardan alınan kredi fiyatlamalarındaki oranlar gözetilerek, grubun piyasada bulabileceği faiz oranlarından daha yüksek faiz oranları olmamasını sağlamaktır.

	31.12.2016			**31.12.2015**		
İlişkili Taraflardan Alımlar	**Hizmet**	**Kira / Masraf Faiz / Kur Farkı**	**Toplam**	**Hizmet**	**Kira / Faiz Kur Farkı**	**Toplam**
Ortaklar						
Akın Holding AŞ.	405.600[(1)]	3.018.316[(2)]	3.423.916	372.600	1.965.462	2.338.062
TOPLAM	**405.600**	**3.018.316**	**3.423.916**	**372.600**	**1.965.462**	**2.338.062**

([1]) Bakiyenin 247.200 TL'si hukuk departmanı masrafı, 76.800 TL'si iş geliştirme masrafından oluşmaktadır.
([2]) Bakiyenin 1.300.920 TL'si kur farkından, 1.717.369TL'si kesilen faiz faturalarından oluşmaktadır.

	31.12.2016			31.12.2015		
İlişkili Taraflara Satışlar	**Hizmet**	**Kira / Faiz Kur Farkı**	**Toplam**	**Hizmet**	**Kira / Faiz Kur Farkı**	**Toplam**
Ortaklar						
Akın Holding A.Ş	-	396.375	396.375	-	127.184	127.184
Diğer İlişkili Taraflar						
Edpa Kimya San. A.Ş.	6.771	9.810	16.581	6.212	9.217	15.429
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	40.994	17.622	58.616	38.228	15.629	53.857
Yek Gıda İçecek ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	6.776	44.464	51.240
Gözde Giyim San.ve Tic. A.Ş	38.819	120.930	159.749	37.092	109.492	146.584
TOPLAM	**86.584[(1)]**	**544.737[(2)]**	**631.321**	**88.308**	**305.986**	**394.294**

([1]) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.
([2]) Bakiyenin 396.375 TL'si kur farkı gelirinden geri kalan 148.362 TL'si kira gelirlerinden oluşmaktadır.
Dönem sonu itibariyle ilişkili taraflardan alınan teminat mektubu bulunmamakta olup, yapılan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı

31 Aralık 2016 itibariyle, yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 2.745.041 TL (31 Aralık 2015: 2.442.966 TL)' dir.

38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

Grup'un kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, finansal kiralamalar, nakit ve kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç Grup'un operasyonları için finansman yaratmaktır. Grup ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir.

Kullanılan araçlardan kaynaklanan risk, yabancı para riski, faiz riski, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi bu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir. Grup ayrıca finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riskini de takip etmektedir.

Yabancı Para Riski

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

Grup'un ayrıca yaptığı işlemlerden doğan yabancı para riski vardır. Bu riskler Grup'un değerleme para birimi dışındaki para birimi cinsinden mal ve hizmet alım ve satımı yapması ve yabancı para cinsinden banka kredisi kullanmasından kaynaklanmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki net yabancı para pozisyonu sırasıyla 339.471.843 TL (pasif) ve 245.874.096 TL (pasif) pozisyondur.

Grup'un maruz olduğu kur riski, kullanmış olduğu kredilerinden ve finansal kiralama borçlarından kaynaklanmaktadır. Şirket bu riski en aza indirmek için, finansal pozisyonunu, nakit giriş/çıkışlarını detaylı nakit akım tablolarıyla izlemektedir.

Toplam Bazında;

	31.12.2016 (TL Tutarı)	**31.12.2015 (TL Tutarı)**
A. Döviz cinsinden varlıklar	273.068	17.577.511
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(274.066.659)	(263.451.607)
Net döviz pozisyonu (A+B)	**(273.793.591)**	**(245.874.096)**

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur :

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	Cari Dönem (31.12.2016)				Önceki Dönem (31.12.2015)			
	TL Karşılığı	**ABD Doları**	**Euro**	**Diğer**	**TL Karşılığı**	**ABD Doları**	**Euro**	**Diğer**
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	1.527.155	-	480.600	-
2. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka dahil)	88.970	-	23.982	-	15.893.369	-	5.001.690	-
3. Diğer	184.098	6.530	43.429	-	156.987	6.530	43.429	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	**273.068**	**6.530**	**67.411**	**-**	**17.577.511**	**6.530**	**5.525.719**	**-**
5. Parasal olmayan diğer alacak varlıklar	-	-	-		-	-	-	-
6. Diğer	-	-	-		-	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5)	-	-	-		-	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+6)	**273.068**	**6.530**	**67.411**	**-**	**17.577.511**	**6.530**	**5.525.719**	**-**
9. Ticari Borçlar	-	-	-	-	(197.507)	-	(62.156)	-
10. Finansal Borçlar	(242.902.293)	-	(65.474.081)	-	(56.891.715)	-	(17.903.989)	-
11. Parasal Olan Diğer Borç ve Yükümlülükler	(6.558.436)	(747.313)	(1.058.921)	-	(2.073.915)	(696.591)	(15.266)	-
12. Toplam Kısa Vadeli Yükümlükler (9+10+11)	**(249.460.729)**	**(747.313)**	**(66.533.002)**	**-**	**(59.163.137)**	**(696.591)**	**(17.981.411)**	**-**
13. Finansal Borçlar	(24.605.930)	-	(6.632.505)	-	(204.105.929)	-	(64.232.732)	-
14. Ticari ve Diğer Borçlar	-	-	-	-	(182.540)	-	(57.446)	-
15. Toplam Uzun Vadeli Yükümlükler (13+14)	**(24.605.930)**	**-**	**(6.632.505)**	**-**	**(204.288.469)**	**-**	**(64.290.178)**	**-**
16. Toplam Yükümlülükler (12+15)	**(274.066.659)**	**(747.313)**	**(73.165.507)**	**-**	**(263.451.606)**	**(696.591)**	**(82.271.589)**	**-**
17. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (8-16)	**(273.793.591)**	**(740.783)**	**(73.098.096)**	**-**	**(245.874.095)**	**(690.061)**	**(76.745.870)**	**-**
18. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2+3-9-10-11-13-14)	**(273.793.591)**	**(740.783)**	**(73.098.096)**	**-**	**(245.874.095)**	**(696.061)**	**(76.745.870)**	**-**
19. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
20. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

Aşağıdaki tablo, Grup'un finansal durum tablosunda net döviz pozisyonunun döviz kurlarındaki değişimlerle ulaşacağı durumları göstermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Cari Dönem (31.12.2016)			
	Kar/Zarar		**Özkaynaklar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın % 10 Değişmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	260.696	(260.696)	260.696	(260.696)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**260.696**	**(260.696)**	**260.696**	**(260.696)**
	Euro'nun % 10 Değişmesi halinde:			
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	27.118.663	(27.118.663)	27.118.663	(27.118.663)
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	**27.118.663**	**(27.118.663)**	**27.118.663**	**(27.118.663)**
	Diğerin % 10 Değişmesi halinde:			
7- Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Net Etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
TOPLAM (3+6+9)	**27.379.359**	**(27.379.359)**	**27.379.359**	**(27.379.359)**

	Önceki Dönem (31.12.2015)			
	Kar/Zarar		**Özkaynaklar**	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın % 10 Değişmesi halinde:			
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(200.642)	200.642	(200.642)	200.642
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	**(200.642)**	**200.642**	**(200.642)**	**200.642**
	Euro'nun % 10 Değişmesi halinde:			
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(24.386.768)	24.386.768	(24.386.768)	24.386.768
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	**(24.386.768)**	**24.386.768**	**(24.386.768)**	**24.386.768**
	Diğerin % 10 Değişmesi halinde:			
7- Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Net Etki (7+8)	**-**	**-**	**-**	**-**
TOPLAM (3+6+9)	**(24.587.410)**	**24.587.410**	**(24.587.410)**	**24.587.410**

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Grup, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir.

Kredi risk yoğunlaşması belirli şirketlerin benzer iş alanlarında faaliyette bulunması ve aynı coğrafi bölgede yer almasıyla veya ekonomik, politik ve bunun gibi diğer koşullarda meydana gelebilecek değişikliklerin bu şirketlerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini benzer ekonomik koşullar çerçevesinde etkilemesi ile ilgilidir. Kredi riskinin yoğunlaşması Grup'un performansının belli bir sektörü veya coğrafik bölgeyi etkileyen gelişmelere duyarlılığını göstermektedir.

Grup'un kredi riskini, satış ve hizmet faaliyetlerini yeni faaliyet konusu alanında sektör veya bölgedeki şahıslar veya gruplar üzerinde istenmeyen yoğunlaşmalardan kaçınarak yönetmeye çalışmaktadır. Grup ayrıca gerekli gördüğü durumlarda müşterilerinden teminat almaktadır.

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Nakit ve
Cari Dönem (31.12.2016)	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Mevduat**	**Nakit Benzerleri**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	**1.255**	**3.684.448**	**-**	**165.276**	**598.519**	**39.189**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.499.579	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	1.255	1.995.070	-	165.276	598.519	39.189
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	1.689.378	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.470.143	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- *Değer Düşüklüğü (-)*	-	4.693.869	-	110.244	-	-
- *Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	(4.693.869)	-	(110.244)	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- *Değer Düşüklüğü (-)*	-	-	-	-	-	-
- *Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	Nakit ve
Önceki Dönem (31.12.2015)	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Mevduat**	**Nakit Benzerleri**
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	**1.311**	**3.993.909**	**-**	**165.276**	**17.591.636**	**35.348**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.197.224	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	1.311	2.032.845	-	165.276	17.591.636	35.348
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	1.961.064	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.148.250	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- *Değer Düşüklüğü (-)*	-	3.508.904	-	110.244	-	-
- *Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	(3.508.904)	-	(110.244)	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- *Değer Düşüklüğü (-)*	-	-	-	-	-	-
- *Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.
(2) Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.
(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeniyle gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

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

Cari Dönem (31.12.2016)	**Ticari Alacaklar**	**Diğer Alacaklar**
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	885.471	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	856.003	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	288	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	**1.741.762**	**-**
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.470.143	

Önceki Dönem (31.12.2015)	**Ticari Alacaklar**	**Diğer Alacaklar**
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	505.716	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.300.057	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	155.291	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	**1.961.064**	**-**
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.148.250	-

Likidite Riski

Likidite riski bir şirketin fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli miktarda nakit ve nakit benzerleri sağlamak, güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredi limitlerinin de desteğiyle fonlamayı mümkün kılmak ve açık pozisyonu kapatabilmektir. Grup iş ortamında kredi yollarının hazır tutulması yoluyla nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle fonlamayı sağlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

31.12.2016

		Nakit Çıkışlar			
	Defter Değeri	**Toplamı**	**3 Aydan Kısa**	**3-12 Ay Arası**	**1-5 Yıl Arası**
Banka Kredileri	267.508.223	284.205.982	13.126.268	243.712.032	27.367.682
Ticari Borçlar	2.641.555	2.641.555	2.634.355	7.200	-
Diğer Borçlar	19.711.240	19.711.240	365.182	19.065.884	280.174
Toplam	**289.861.018**	**306.558.777**	**16.125.805**	**262.785.116**	**27.647.856**

(*) Grup'un Aareal Bank' tan almış olduğu uzun vadeli kredinin vadesi yapılan yeni sözleşme ile Aralık 2017 döneminde sona ermektedir. Kredinin toplam iskontosuz ödeme yükümlülüğünün tutarı 220.825.329 TL' dir.

31.12.2015

		Nakit Çıkışlar			
	Defter Değeri	**Toplamı**	**3 Aydan Kısa**	**3-12 Ay Arası**	**1-5 Yıl Arası**
Banka Kredileri	260.997.650	289.599.323	26.991.636	31.228.798	231.378.889
Ticari Borçlar	2.046.113	2.046.113	1.872.561	168.408	5.144
Diğer Borçlar	14.391.881	14.391.881	141.479	13.957.401	293.001
Toplam	**277.435.644**	**306.037.317**	**29.005.676**	**45.354.607**	**231.677.034**

Faiz Riski

Grup, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Grup bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir. Grup, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir.

31Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Grup'un faiz pozisyonu tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	Sabit Faizli Finansal Araçlar	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	-
	Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler		267.508.223	260.997.650
	Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		-	-

Fiyat Riski

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

Sermaye Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Grubun sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sermaye, ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Grubun üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Bu incelemeler sırasında üst yönetim sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilebilen riskleri değerlendirir ve Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olanları Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine sunar.

Grup'un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle net finansal borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2016	**31.12.2015**
Toplam borçlar	343.642.980	328.297.155
(-)Nakit ve nakit benzerleri	(637.708)	(17.626.984)
Net borç	**343.005.272**	**310.670.171**
Toplam özsermaye	241.500.738	241.360.079
Kullanılan sermaye	584.506.010	552.030.250
Net Borç/Kullanılan Sermaye oranı	**%58.68**	**%56,28**

Rayiç Değer

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

31.12.2016	Dipnot	İtfa edilmiş Değerlerden Gösterilen Diğer Finansal Varlıklar	Krediler ve Alacaklar	Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkları Gelir Tablosuna Yansıtılan Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerlerden Gösterilen Diğer Finansal Yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer
Finansal Varlıklar		**637.708**	**3.808.088**	**-**	**-**	**-**	**4.445.796**	**4.445.796**
Nakit ve Nakit Benzerleri	**6**	637.708	-	-	-	-	637.708	637.708
Ticari Alacaklar	**10**	-	3.808.088	-	-	-	3.808.088	3.808.088
Finansal Yatırımlar	**7**	-	-	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler		**-**	**2.641.555**	**-**	**-**	**267.508.223**	**270.149.778**	**270.149.778**
Finansal Borçlar	**8**	-	-	-	-	267.508.223	267.508.223	267.508.223
Ticari Borçlar	**10**	-	2.641.555	-	-	-	2.641.555	2.641.555
Diğer Finansal Yükümlülükler	**9**	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2015								
Finansal Varlıklar		**17.626.984**	**3.995.220**	**-**	**-**	**-**	**21.622.204**	**21.622.204**
Nakit ve Nakit Benzerleri	**6**	17.626.984	-	-	-	-	17.626.984	17.626.984
Ticari Alacaklar	**10**	-	3.995.220	-	-	-	3.995.220	3.995.220
Finansal Yatırımlar	**7**	-	-	-	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler		**-**	**2.046.113**	**-**	**-**	**260.997.650**	**263.043.763**	**263.043.763**
Finansal Borçlar	**8**	-	-	-	-	260.997.650	260.997.650	260.997.650
Ticari Borçlar	**10**	-	2.046.113	-	-	-	2.046.113	2.046.113
Diğer Finansal Yükümlülükler	**9**	-	-	-	-	-	-	-

Rayiç değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeti değerlerle diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Grup'un finansal varlıkları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır.)

40.Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle mevcut kredinin bir refinansman kredisi şeklinde uzun vadeli olarak yenilenmesi amacıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 80.000.000 Euro (Seksenmilyon AVRO) limitli 13 yıl vadeli, geri ödeme planı 212 İstanbul Alışveriş Merkezi gelirlerine endeksli bir kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Bu kredi sözleşmesi limiti dahilinde kullanılacak olan tutarlar ile, Bağlı ortaklığın Aareal Bank A.G. ile yapmış olduğu 19.12.2017 vadeli kredi sözleşmesinin bakiyesi olan 61.351.400 Euro ve alışveriş merkezinin inşaatı sırasında ana ortak sıfatıyla Şirket (Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.) tarafından sağlanan finansman nedeniyle oluşan diğer finansal borçlar kapatılacaktır. Kredinin kullanımı ile birlikte Aareal Bank A.G. lehine olan alışveriş merkezi ipoteği fek edilerek yerine Türkiye Halk Bankası A.Ş. geçecektir.

41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar

Bulunmamaktadır.