

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

**1 OCAK– 30 HAZİRAN 2019
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE MALİ TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
SINIRLI DENETİM RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	6
KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-51

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
	Notlar		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		19.719.812	21.822.175
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not:6	7.439.919	11.068.281
Finansal Yatırımlar	Not:7	-	-
Ticari Alacaklar	Not:10	9.110.094	8.972.133
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not:10	9.098.242	8.964.958
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not:10, Not: 37	11.852	7.175
Diğer Alacaklar	Not:11	194.309	165.276
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not:11	194.309	165.276
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not:11, Not: 37	-	-
Stoklar	Not:13	492.255	492.706
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	2.361.219	1.029.100
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	Not:35	27.957	29.034
Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	94.059	65.645
Duran Varlıklar		737.989.498	736.017.150
Finansal Yatırımlar	Not:7	-	-
Diğer Alacaklar	Not:11	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not:16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not:17	736.342.305	734.510.000
Maddi Duran Varlıklar	Not:18	864.179	913.065
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not:18	332.646	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		84.958	9.630
<i>Şerefiye</i>	Not:19	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	Not:19	84.958	9.630
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	365.410	584.455
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not:35	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		757.709.310	757.839.325

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		43.093.192	49.118.076
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not:8	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not:8	34.356.812	43.296.634
Ticari Borçlar	Not:10	3.642.496	2.461.286
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not:10	3.543.376	2.381.400
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not:10, Not:37	99.120	79.886
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not:20	530.584	163.163
Diğer Borçlar	Not:11	1.740.812	748.176
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11	1.740.125	747.489
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	687	687
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	1.924.916	1.474.291
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not:35	-	60.667
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	897.572	913.859
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		-	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		897.572	913.859
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not:26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		499.480.428	463.158.694
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not:8	435.894.885	394.700.602
Diğer Borçlar	Not:11	846.929	630.032
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11	846.929	630.032
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	375.000	1.275.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		640.666	542.990
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	Not:24	640.666	542.990
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not:22	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not:35	61.722.948	66.010.070
ÖZKAYNAKLAR		215.135.690	245.562.555
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not:27	215.134.739	245.561.419
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		45.301.980	45.301.980
Pay İhraç Primleri/İskontoları		104.038	104.038
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(122.240)	(129.353)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>		(122.240)	(129.353)
<i>-Diğer Kazanç ve (Kayıplar)</i>		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		133.216.977	116.968.257
Net Dönem Karı / (Zararı)		(30.433.793)	16.248.720
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not:27	951	1.136
TOPLAM KAYNAKLAR		757.709.310	757.839.325

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2019 30.06.2019	01.04.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018	01.04.2018 30.06.2018
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>					
Hasılat	Not:28	34.329.046	17.408.045	29.629.502	15.165.389
Satışların Maliyeti (-)	Not:28	(15.046.250)	(7.492.251)	(12.475.538)	(6.345.904)
BRÜT KAR		19.282.796	9.915.794	17.153.964	8.819.485
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not:29	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:29	(2.646.810)	(1.413.167)	(2.613.750)	(1.417.230)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31	1.206.936	555.292	1.063.475	288.201
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31	(1.464.267)	(961.913)	(1.323.026)	(1.084.364)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		16.378.655	8.096.006	14.280.663	6.606.092
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32	3.370	689	2.856	(4.509)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:32	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not:16	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ)		16.382.025	8.096.695	14.283.519	6.601.583
ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		315.097	(258.833)	1.348.382	701.608
Finansal Gelirler	Not:33	315.097	(258.833)	1.348.382	701.608
Finansal Giderler (-)	Not:33	(51.420.000)	(23.455.875)	(69.570.053)	(38.157.883)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(34.722.878)	(15.618.013)	(53.938.152)	(30.854.692)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	Not:35	4.288.900	1.896.469	6.892.767	4.126.119
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	22.074	(593.897)	(259.455)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		4.288.900	1.874.395	7.486.664	4.385.574
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(30.433.978)	(13.721.544)	(47.045.385)	(26.728.573)
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-	-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(30.433.978)	(13.721.544)	(47.045.385)	(26.728.573)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		(30.433.978)	(13.721.544)	(47.045.385)	(26.728.573)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(185)	(83)	(298)	(167)
Ana Ortaklık Payları		(30.433.793)	(13.721.461)	(47.045.087)	(26.728.406)
Pay Başına Kazanç	Not:36	(0,00468)	(0,00211)	(0,00724)	(0,00411)

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2019 30.06.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 30.06.2018	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2018 30.06.2018
DÖNEM KAR / ZARARI	(30.433.978)	(13.721.544)	(47.045.385)	(26.728.573)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar	7.113	(5.755)	(41.317)	5.922
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	Not: 24 8.891	(7.195)	(51.646)	7.402
Vergi Etkisi	Not: 24 (1.778)	1.440	10.329	(1.480)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar				
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	7.113	(5.755)	(41.317)	5.922
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(30.426.865)	(13.727.299)	(47.086.702)	(26.722.651)
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı	(30.426.865)	(13.727.299)	(47.086.702)	(26.722.651)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(185)	(83)	(298)	(167)
Ana Ortaklık Payları	(30.426.680)	(13.727.216)	(47.086.404)	(26.722.484)

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		17.856.010	15.620.124
Dönem Karı (Zararı)		(30.433.978)	(47.045.385)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		(30.433.978)	(47.045.385)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		48.148.033	63.612.537
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	Not: 18-19	209.284	208.424
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		808.616	685.709
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not: 10	809.986	688.565
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(1.370)	(2.856)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		103.865	282.077
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not: 24	120.152	61.534
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not: 22	(77.295)	(10.282)
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not: 22	61.008	230.825
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		13.745.468	10.804.194
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not: 33	(50.953)	(89.913)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not: 33	13.820.778	10.879.422
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not: 10	(24.357)	14.685
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	Not: 35	(4.288.900)	(6.892.767)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not:32	(2.000)	-
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	Not: 8-33	37.571.700	58.524.900
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		215.130	(293.291)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(923.590)	(2.234.794)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10-37	(4.677)	110
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10	(918.913)	(2.234.904)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(29.033)	(25.625)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not:13	451	17.648
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:26	(1.113.074)	(1.748.315)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	1.181.210	990.446
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10-37	19.234	3.894
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10	1.161.976	986.552
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20	367.421	1.840
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	1.209.533	1.123.263
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not:26	(449.375)	1.519.208
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(28.413)	63.038
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		17.929.185	16.273.861
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not: 24	(13.585)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not: 35	(59.590)	(653.737)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(2.001.464)	(51.138)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 18-19	(171.159)	(51.138)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not: 18-19	2.000	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17	(1.832.305)	-
C)FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		(19.482.908)	(15.316.568)
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları		-	120
Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:8	(43.856)	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(5.899.115)	(4.703.450)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(6.300)	-
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:33	(13.584.590)	(10.708.132)
Ödenen Faiz	Not:33	50.953	94.894
Alınan Faiz			
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(3.628.362)	252.418
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(3.628.362)	252.418
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	Not: 6	11.068.281	11.544.065
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	Not: 6	7.439.919	11.796.483

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Sınırlı Denetimden Geçmiş					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç Ve Kayıplar	Diğer Kazanç Ve (Kayıplar)	Yasal Yedekler	İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazancı	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	ÖZKAYNAKLAR
1 Ocak 2019 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	45.301.980	104.038	(129.353)	-	-	2.067.777	-	116.968.257	16.248.720	245.561.419	1.136	245.562.555
Transferler	Not: 27									16.248.720	(16.248.720)			
Sermaye Arttırımı	Not: 27													
Temettüleri	Not: 27													
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27				7.113						(30.433.793)	(30.426.680)	(185)	(30.426.865)
- Dönem Kar/Zararı											(30.433.793)	(30.433.793)	(185)	(30.433.978)
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27				7.113							7.113		7.113
30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	45.301.980	104.038	(122.240)	-	-	2.067.777		133.216.977	(30.433.793)	215.134.739	951	215.135.690

Sınırlı Denetimden Geçmiş					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç Ve Kayıplar	Diğer Kazanç Ve (Kayıplar)	Yasal Yedekler	İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazancı	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	ÖZKAYNAKLAR
1 Ocak 2018 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	45.301.980	104.038	(30.919)	-	-	2.067.777	-	129.045.744	(11.976.967)	229.511.653	952	229.512.605
Muhasebe politikaları zorunlu değişiklik	Not:2.06									(100.520)		(100.520)	-	(100.520)
Tfirs 15 politika değişikliği sebebiyle										(21.608)		(21.608)		(21.608)
Tfirs 9 politika değişikliği sebebiyle										(78.912)		(78.912)		(78.912)
Düzeltilmeden sonraki 1 Ocak 2018		65.000.000	45.301.980	104.038	(30.919)	-	-	2.067.777	-	128.945.224	(11.976.967)	229.411.133	952	229.412.085
Transferler	Not: 27									(11.976.967)	11.976.967			
Sermaye Arttırımı	Not: 27												120	120
Temettüleri	Not: 27													
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27				(41.317)						(47.045.087)	(47.086.404)	(298)	(47.086.702)
- Dönem Kar/Zararı											(47.045.087)	(47.045.087)	(298)	(47.045.385)
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27				(41.317)							(41.317)		(41.317)
30 Haziran 2018 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	45.301.980	104.038	(72.236)			2.067.777		116.968.257	(47.045.087)	182.324.729	774	182.325.503

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in halka açıklık oranı % 52,88 (31 Aralık 2018: % 52,88) olup ilgili pay senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.’ye kote edilmiş olup, Ana Pazar’da işlem görmektedir.

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

Bağlı Ortaklık

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

Konsolide finansal tabloların sunumu amacıyla, Edip Gayrimenkul Yatırım ve Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi (Edip Uluslararası Gayrimenkul - %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.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 42 kişidir.(31 Aralık 2018: 42 kişi).

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

İlişikteki finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri ile KGK’nın 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kararıyla onaylanarak yayımlanan 2016 TMS Taksonomisine uygun olarak hazırlanmıştır. Grup Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır. Ayrıca KGK tarafından 2 Haziran 2016 tarihinde 30 sayılı kararla yayınlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2019 TFRS” adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

1 Ocak – 30 Haziran 2019 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 8 Ağustos 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

2.03 Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

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

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

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

b) Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur.

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

(Not: 18,19)

c)Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibariyle varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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 değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi tarafından hazırlanmış olup söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. **(Not: 17)**

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Cari dönemde Grup’un muhasebe politikalarında aşağıdaki değişiklik dışında bir değişiklik yapılmamıştır.

TFRS 16’ya İlişkin Zorunlu Muhasebe Politikası Değişikliği

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

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

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08 Netleştirme / Mahsup

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

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Hasılat

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

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

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

2.09.02 Stok Değerlemesi

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

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

2.09.03 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.09.04 Ticari Alacaklar

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

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

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

2.09.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler. Grup, önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile muhasebeleştirmekteyken, 31 Mart 2014 tarihinden itibaren 7 Mayıs 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile gerçeğe uygun değer yöntemini benimsemeye karar vermiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemi benimsendiğinden söz konusu gayrimenkullere amortisman ayırma uygulamasına son verilmiştir.

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

2.09.06 Maddi Duran Varlıklar

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	30 Haziran 2019 Oran (%)	31 Aralık 2018 Oran (%)
Makine ve Tesisler	4-50	2-25	2-25
Taşıtlar	2-10	10-50	10-50
Demirbaşlar	2-50	2-50	2-50

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.09.07 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Grup bünyesinde yaratılan, üretimi planlanan yeni ürünlerin geliştirilmesine yönelik katlanılan harcamalar hariç, Maddi Olmayan Duran Varlıklar aktifleştirilemez ve yapılan harcamalar oluştukları dönem içerisinde giderleştirilirler. Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Aktifleştirilen geliştirme giderleri, ürünün ticari üretiminin başlamasını müteakip tahmini kullanım ömürleri doğrultusunda doğrusal amortisman metodu ile itfa edilirler. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	30 Haziran 2019 Oran (%)	31 Aralık 2018 Oran (%)
Haklar	3-15	6,66-33,33	6,66-33,33

2.08 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.09.09 Kiralama İşlemleri

I) Finansal Kiralama İşlemleri

Grup'un Finansal Kiralama işlemi bulunmamaktadır.

II) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

Kiracı Olarak Grup:

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemelerden oluşur. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

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

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

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

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

	30.06.2019	TFRS 16 Etkisi	30.06.2019
Dönen Varlıklar	-	-	-
Duran Varlıklar	737.656.852	332.646	737.989.498
Kısa Vadeli Yükümlülükler	42.912.758	180.434	43.093.192
Uzun Vadeli Yükümlülükler	499.313.129	167.299	499.480.428
Özkaynaklar	215.150.777	(15.087)	215.135.690

	30.06.2019	TFRS 16 Etkisi	30.06.2019
Brüt kar / (zarar)	19.252.254	30.542	19.282.796
Esas faaliyet karı/ (zararı)	16.348.113	30.542	16.378.655
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)	16.351.483	30.542	16.382.025
Finansman giderleri	(51.370.116)	(49.884)	(51.420.000)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	(34.703.536)	(19.342)	(34.722.878)
Dönem karı (zararı)	(30.418.891)	(15.087)	(30.433.978)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kiralayan Olarak Grup:

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yönetime göre gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Grup bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi'nden kira geliri elde etmektedir. Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin bir kısmını kiraya vermektedir.

Grup'un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 tarihleri arası için 24.130.994 TL'dir. (1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018: 21.876.359 TL)

2.09.10 Borçlanma Maliyetleri

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

2.09.11 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
- b) Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları;
- c) GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları
- d) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.

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

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

- a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür. Bu durum, genel olarak Grup’un borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Grup’un vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

2.09.12 Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

2.09.13 Hisse Başına Kar / Zarar

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

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

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

2.09.14 Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

Finansal durum tablosu tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder.

Finansal durum tablosu tarihi itibariyle söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların finansal durum tablosu tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.09.18 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Cari Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un finansal durum tablosu 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, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

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

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.09.19 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.09.20 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.10 Sermaye ve Temettüleri

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

2.12 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

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

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

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

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

TFRS Yıllık İyileştirmeler- 2015-2017 Dönemi

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

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

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

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

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

ii) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar

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

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

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa, erken uygulamaya izin verilir.

Yukarıdaki standartların uygulanmasının gelecek dönemlerde mali tablolara olası etkisi değerlendirilmektedir.

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

Yoktur.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 yıllarında işletme birleşmeleri standardı kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır.

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kasa	76.054	54.784
Banka	7.363.865	11.013.497
- TL Vadesiz Mevduat	760.398	2.021.469
- Euro Vadesiz Mevduat	6.603.467	8.992.028
Toplam	7.439.919	11.068.281

Grup'un 30 Haziran 2019 tarihi itibariyle bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur)

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

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Nakit ve Nakit Benzerleri	7.439.919	11.797.464
Faiz Tahakkukları (-)	-	(981)
Bloke Mevduatlar (-)	-	-
Nakit Akış Tablosu	7.439.919	11.796.483

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısım	34.176.378	43.296.634
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	180.434	-
Toplam	34.356.812	43.296.634

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun Vadeli Banka Kredileri	435.723.331	394.700.602
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	171.554	-
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	435.894.885	394.700.602
Finansal Borçlar Toplamı	470.251.697	437.997.236

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	30 Haziran 2019
0-3 ay	50.237
4-12 ay	130.197
13-36 ay	171.554
Toplam	351.988

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

30 Haziran 2019

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısım	Euro	1.314.823	8.613.011	0-3 ay	6,49%
	Euro	3.902.387	25.563.367	4-12 ay	6,49%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		5.217.210	34.176.378		

31 Aralık 2018

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

Uzun Vadeli Krediler

30 Haziran 2019

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	Euro	26.705.525	174.939.883	1-5 yıl	6,49%
	Euro	39.810.012	260.783.448	5-11 yıl	6,49%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		66.515.537	435.723.331		

31 Aralık 2018

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

Grup, mevcut kredinin bir refinansman kredisi şeklinde uzun vadeli olarak yenilenmesi amacıyla Türkiye Halk Bankası A.Ş. 'den 79.000.000 Euro (Yetmişdokuz milyon EURO) limitli 13 yıl vadeli, geri ödeme planı ile kredi kullanmıştır. Bu kredi ile bağlı ortaklığın Aareal Bank A.G. ile yapmış olduğu 19.12.2017 vadeli kredi sözleşmesinin bakiyesi olan 61.351.400 Euro ve alışveriş merkezinin inşaatı sırasında ana ortak sıfatıyla Şirket

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

(Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.) tarafından sağlanan finansman nedeniyle oluşan diğer finansal borçlar kapatılmıştır. Kredinin kullanımı ile birlikte Aareal Bank A.G. lehine olan alışveriş merkezi ipoteki Türkiye Halk Bankası A.Ş. 'ne geçmiştir.

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

Bağlı Ortaklık (Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.) ile Halk Bankası arasında imzalanmış olan uzun vadeli kredi sözleşmesine göre, sözleşmenin diğer koşulları aynı kalmak kaydıyla, 2019-2020-2021-2022 yıllarında yapılacak toplam 11.750.000 Euro (Onbirmilyonyediyüzellibin Euro) tutarındaki anapara ödemesinden 6.350.000 Euro (Altı milyonyüzellibin Euro) kısmının, ödeme planının 03 Nisan 2030 tarihli taksitine eklenmesi konusunda Halk Bankası ile mutabık kalınmıştır.

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak İtibariyle finansal Borçlar	437.997.236	336.921.909
Tfrs16 İlk Muhasebeleştirme	395.844	-
Kiralama İşlemleri Anapara Ödemesi	(43.856)	-
Dönem İçi Anapara Kredi Girişleri	-	-
Dönem İçi Anapara Kredi Ödemeleri	(5.899.115)	(10.913.050)
Dönem İçi Faiz Ödemeleri	(13.584.590)	(24.843.773)
Dönem İçi Faiz Tahakkukları	13.820.778	25.293.850
Yeniden Yapılandırma Komisyon Ödemesi	(6.300)	-
Dönem İçi Kur Değişim Etkileri	37.571.700	111.538.300
Dönem Sonu	470.251.697	437.997.236

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alıcılar	6.958.806	4.820.861
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not. 37)	11.852	7.175
- Diğer	6.946.954	4.813.686
Alacak Senetleri	2.220.262	4.244.603
Alacak Reeskontu (-)	(68.974)	(93.331)
Şüpheli Ticari Alacaklar	8.077.016	7.267.030
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(8.077.016)	(7.267.030)
Toplam	9.110.094	8.972.133

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 30 Haziran 2019 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 47 gündür. (31.12.2018: 42 gün)

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
TL Ticari Alacaklar	%21	%21
Euro Ticari Alacaklar	%0	%0
Usd Ticari Alacaklar	%2,17813	%3,00544

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup sorunlu hale gelen ticari alacakları için müşteri bazında zarar karşılığı ayırmaktadır. Karşılık tutarları, ilgili müşterilerin geri ödeme yapamayacağı veya söz konusu alacaklar için alınmış olan teminatların değerinin gerçekleştirilemeyeceği düşünülen alacakları kapsar.

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Dönem Başı	(7.267.030)	(5.359.019)
TFRS 9 Politika Değişikliği etkisi (Not:2.06)	-	(101.169)
1 Ocak itibarıyla yeniden düzenlenmiş	(7.267.030)	(5.460.188)
Dönem gideri (Not:31)	(1.191.554)	(760.788)
Kur farkı	-	(256.589)
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar (Not:31)	381.568	328.812
Dönem Sonu	(8.077.016)	(6.148.753)

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

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

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

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	3.642.496	2.461.286
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)	99.120	79.886
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	3.543.376	2.381.400
Toplam	3.642.496	2.461.286

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 0 - 36 gün arasındadır.(31 Aralık 2018: 0-30 gün)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

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

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Verilen Depozito ve Teminatlar	164.796	164.796
Resmi Kurumlardan Alacaklar	29.513	480
Şüpheli Diğer Alacaklar	110.244	110.244
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(110.244)	(110.244)
Toplam	194.309	165.276

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Dönem Başı	(110.244)	(110.244)
Dönem gideri	-	-
Dönem içinde tahsil edilen tutarlar (-)	-	-
Dönem Sonu	(110.244)	(110.244)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer Borçlar	687	13.339
- İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar (Not:37)	687	687
- Diğer	-	12.652
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.740.125	734.837
Toplam	1.740.812	748.176

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan Depozito ve Teminatlar	846.929	630.032
Toplam	846.929	630.032

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer stoklar	59.508	59.959
Mamuller(*)	432.747	432.747
Toplam	492.255	492.706

(*) Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden inşaatı tamamlanmış "My Office 212" projesinden 30 Haziran 2019 tarihi itibariyle şirket kayıtlarında yer alan 4 adet bağımsız bölümün maliyeti olarak kayıtlara yansıtılmış olan tutardır. "My Office 212" projesinde Grup'un kayıtlarında yer alan söz konusu 4 bağımsız bölümün gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 22 Nisan 2014 tarihli değerlendirme 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 31 Aralık 2018
Maliyet Bedeli	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Net Gerçekleşebilir Değer (a)	-	-
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b)	492.255	492.706
Toplam Stoklar (a+b)	492.255	492.706

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Haziran 2018 tarihleri itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019

	Açılış 1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 30 Haziran 2019
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 İst. Power Outlet AVM	677.000.000	1.832.305	-	-	678.832.305
Lüleburgaz Fabrika	53.750.000	-	-	-	53.750.000
Lüleburgaz Arsa	3.605.000	-	-	-	3.605.000
Mahmutbey Arsa	155.000	-	-	-	155.000
TOPLAM	734.510.000	1.832.305	-	-	736.342.305

30 Haziran 2018

	Açılış 1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 30 Haziran 2018
Yat. Amaçlı Gayrimenkul					
212 İst. Power Outlet AVM	548.100.000	-	-	-	548.100.000
Lüleburgaz Fabrika	50.985.000	-	-	-	50.985.000
Lüleburgaz Arsa	3.330.000	-	-	-	3.330.000
Mahmutbey Arsa	139.000	-	-	-	139.000
TOPLAM	602.554.000	-	-	-	602.554.000

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Lüleburgaz Fabrika'nın gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Şubat 2019 tarihli değerleme raporu ile tespit edilmiştir. Değerleme yaklaşımı olarak ikame maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmış ve ikame maliyet yaklaşımına göre tespit edilen değer gayrimenkul değeri olarak tercih edilmiştir. İkame maliyet yaklaşımında Grup'un sahip olduğu parsellerin değeri civar gayrimenkullerin değeri baz alınarak 72 TL-98 TL (metrekare/TL) olarak öngörülmüştür. Bu şekilde tespit edilen arsa değeri 26.900.000 TL'dir. İnşai yatırımların değeri ise maliyet yaklaşımına göre 26.850.000 TL olarak tespit edilmiştir. İnşai yatırımların değeri olarak 280 TL/m2 ile 475 TL/m2 arasında değişen değerler baz alınmıştır. Bu şekilde ikame maliyet yaklaşımına göre tespit edilmiş değer toplamı 53.750.000 TL'dir.

Lüleburgaz'da yer alan arsaların değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz raporu ile tespit edilmiştir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 26 Şubat 2019 tarihli raporunda söz konusu gayrimenkul için 3.605.000 TL değer tespit etmiştir. Lotus Gayrimenkul Emsal Karşılaştırma yöntemini kullanmış ve muhtelif parsellerden oluşan gayrimenkulde parsellerin her biri için 135-175 TL/m2 arasında değişen değerler öngörülmüştür.

İstanbul İli Mahmutbey İlçesindeki 57.042 metrekare arsanın 376 metrekaresi (Mahmutbey Arsa) Grup'a aittir. Mahmutbey Arsa'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Şubat 2019 tarihli değerleme raporu ile 155.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup tespit edilen değer Emlak Vergisi Değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Kira Geliri

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 Yıldan Az	45.075.527	48.475.114
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	72.040.483	79.816.043
5 Yıldan Fazla	8.719.893	11.229.979
Toplam	125.835.903	139.521.136

Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

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

	2019	2018
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	1.001.145	1.829.972
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	20.207	2.857
Diğer Vergi Resim Harç	-	-
Vergi Resim Harç Gideri Toplamı	1.021.352	1.832.829

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	-	202.600
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer	-	-
Bakım Onarım Gideri Toplamı *	-	202.600
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	374.595	678.597
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer Sigorta Gideri	-	-
Sigorta Gideri Toplamı	374.595	678.597

* Lüleburgaz Tesis ve 212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan her türlü işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmaktadır. (2018 yılı 202.600 TL bakım onarım gideri Grup'a ait olup yansıtılmamıştır.)

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

Yoktur.

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

Grup'un 30 Haziran 2019 - 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

30 Haziran 2019

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2018

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

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Maliyet Bedeli	17.676.941	17.594.933
Birikmiş Amortisman	(16.808.004)	(16.675.740)
Maddi Duran Varlık Değer Düş. Karşılığı (-)	(4.758)	(6.128)
Net Değer	864.179	913.065

30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 30 Haziran 2019
Makine, tesis ve cihazlar	14.340.017	-	-	1.370	14.341.387
Taşıt araç ve gereçleri	109.969	-	-	-	109.969
Döşeme ve demirbaşlar	3.138.819	91.158	(9.150)	-	3.220.827
TOPLAM	17.588.805	91.158	(9.150)	1.370	17.672.183

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2019	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 30 Haziran 2019
Makine, tesis ve cihazlar	14.157.805	38.346	-	-	14.196.151
Taşıt araç ve gereçleri	102.476	-	-	-	102.476
Döşeme ve demirbaşlar	2.415.459	103.068	(9.150)	-	2.509.377
TOPLAM	16.675.740	141.414	(9.150)	-	16.808.004
Net Değer	913.065				864.179

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

30 Haziran 2018

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 30 Haziran 2018
Makine, tesis ve cihazlar	14.338.675	-	-	2.856	14.341.531
Taşıt araç ve gereçleri	109.969	-	-	-	109.969
Döşeme ve demirbaşlar	3.040.512	51.138	-	-	3.091.650
TOPLAM	17.489.156	51.138	-	2.856	17.543.150

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2018	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 30 Haziran 2018
Makine, tesis ve cihazlar	14.020.687	98.136	-	-	14.118.823
Taşıt araç ve gereçleri	102.476	-	-	-	102.476
Döşeme ve demirbaşlar	2.198.596	109.060	-	-	2.307.656
TOPLAM	16.321.759	207.196	-	-	16.528.955
Net Değer	1.167.397				1.014.195

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

Grup'un 30 Haziran 2019 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Kullanım Hakkı Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 209.284 TL olup, bu giderlerin 189.740 TL' si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 19.544 TL'si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (30 Haziran 2018: 208.424 TL)

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

KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

Hesap İsmi	1 Ocak 2019	İlave	Çıkış (-)	30 Haziran 2019
Taşıtlar	-	395.844	-	395.844
Toplam	-	395.844	-	395.844

Hesap İsmi	1 Ocak 2019	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	30 Haziran 2019
Taşıtlar	-	(63.198)	-	(63.198)
Toplam	-	(63.198)	-	(63.198)
Net Defter Değeri	-		-	332.646

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Maliyet Bedeli	746.327	666.327
Birikmiş Amortisman	(661.369)	(656.697)
Net Değer	84.958	9.630

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2019
	Açılış			Kapanış
Haklar	576.153	-	-	576.153
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	90.174	80.000	-	170.174
Toplam	666.327	80.000	-	746.327

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2019	İtfa Payı	Çıkışlar	30 Haziran 2019
	Açılış	Gideri		Kapanış
Haklar	574.758	7	-	574.765
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	81.939	4.665	-	86.604
Toplam	656.697	4.672	-	661.369

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	9.630			84.958
---	--------------	--	--	---------------

30 Haziran 2018

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2018
	Açılış			Kapanış
Haklar	576.153	-	-	576.153
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	81.013	-	-	81.013
Toplam	657.166	-	-	657.166

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2018	İtfa Payı	Çıkışlar	30 Haziran 2018
	Açılış	Gideri		Kapanış
Haklar	574.743	8	-	574.751
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.334	1.220	-	80.554
Toplam	654.077	1.228	-	655.305

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	3.089			1.861
---	--------------	--	--	--------------

NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Personele Borçlar	318.719	-
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	105.815	100.000
Ödenecek SGK	82.952	63.163
Diğer	23.098	-
Toplam	530.584	163.163

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1 Karşılıklar:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	897.572	913.859
Dava Karşılığı	131.831	209.126
Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı(*)	4.769	4.769
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (**)	760.972	699.964
Toplam	897.572	913.859

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

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

	Dava Karşılığı	Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2019 itibariyle	209.126	4.769	699.964	913.859
İlave Karşılık	24.675	-	61.008	85.683
Ödemeler /İptal	(101.970)	-	-	(101.970)
30 Haziran 2019 itibariyle	131.831	4.769	760.972	897.572

	Dava Karşılığı	Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2018 itibariyle	109.688	4.769	590.390	704.847
İlave Karşılık	16.414	-	230.825	247.239
Ödemeler /İptal	(26.696)	-	-	(26.696)
30 Haziran 2018 itibariyle	99.406	4.769	821.215	925.390

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

ii) Kosullu varlık ve yükümlülükler

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

Grup aleyhine açılan davalar

Dosya No	Mahkeme	Konu	Açıklama
2013/4 E.	Bakırköy 21. İş Mahkemesi	İş Kazası Tazminatı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 4.997 TL karşılık ayrılmıştır.
2017/787 E.	Bakırköy 23. İş Müdürlüğü	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 26.557 TL karşılık ayrılmıştır.
2013/901	Bakırköy 27. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanın iş akdi feshi nedeni ile açılan dava olup 6.800 TL tutarlıdır. 12.11.2015 tarihli mahkeme kararına göre Edip Uluslararası Gay.ve Tur. A.Ş. yönünden husumet yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiştir. Dosya temyiz incelemesi için Yargıtay'dadır. Bu dava için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Dosya No	Mahkeme	Konu	Açıklama
2014/605 E.	Bakırköy 14. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 5.427 TL karşılık ayrılmıştır.
	Bakırköy 3. İcra Müdürlüğü	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının toplam 41.260 TL işçilik alacakları tahsili talebi ile açılan icra takibi olup itiraz üzerine durmuştur. Mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2018/357	Bakırköy 16. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firması çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 86.250 TL karşılık ayrılmıştır.
2018/316	Bakırköy 25. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 8.600 TL karşılık ayrılmıştır.

30 Haziran 2019 tarihi itibariyle Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 131.831 TL (31 Aralık 2018: 209.126 TL) tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler, ipotek ve teminatlar

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	30.06.2019		31.12.2018	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Maliyet Bedeli					
Alınan teminat mektupları	EURO	625.306	4.096.192	841.258	5.071.103
Alınan teminat mektupları	TL	4.622.485	4.622.485	2.561.656	2.561.656
Garanti Mektubu	EURO	85.943	562.987	85.943	518.064
Toplam alınan teminatlar			9.281.664		8.150.823

	Para Birimi	30.06.2019		31.12.2018	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Maliyet Bedeli					
Verilen teminat mektubu	TL	200.069	200.069	179.838	179.838
Verilen teminat mektubu	EURO	130.000	851.591	130.000	783.640
Verilen ipotek teminatı (*)	EURO	120.000.000	786.084.000	120.000.000	723.360.000
Verilen kefalet (**)	EURO	120.000.000	786.084.000	120.000.000	723.360.000
Toplam verilen teminatlar			1.573.219.660		1.447.683.478

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	787.135.660	724.323.478
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	786.084.000	723.360.000
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
Toplam	1.573.219.660	1.447.683.478

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Grup'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 826.840.101 TL'dir (31 Aralık 2018: 763.007.880 TL).

NOT 23 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	640.666	542.990
Toplam	640.666	542.990

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

30 Haziran 2019 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, aylık 6.017,60 TL tavanına tabidir. (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) Grup'un kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.379,86 TL "tavan tutarı" dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2018: 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL "tavan tutarı" dikkate alınmıştır.

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

Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

30 Haziran 2019 tarihi itibariyle karşılıklar % 3,51 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2018: %3,95 reel iskonto oranı)

Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 30 Haziran 2019 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2018: %100) Grup Yönetimi tarafından 2019 yılında bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
1 Ocak	542.990	277.955
Cari hizmet maliyeti	69.926	44.856
Faiz Maliyeti	50.226	16.678
Aktüeryal (Kazanç) ve Kayıplar	(8.891)	51.646
Ödeme	(13.585)	-
Kapanış	640.666	391.135

Cari dönem kıdem tazminatı karşılık gideri 111.261 TL (1 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018: 113.180 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Satılan Hizmet Maliyeti	76.358	38.692
Genel Yönetim Giderleri	43.794	22.842
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	120.152	61.534
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal		
Kayıplar / (Kazançlar) (*)	(8.891)	51.646
Toplam Dönem Gideri	111.261	113.180

(*) Cari dönemde aktüeryal kazanç olarak muhasebeleştirilen tutar 8.891 TL (30.06.2018: 51.646 TL)'dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi giderinin de aynı şekilde diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gelir tutarı 7.113 TL (30.06.2018: 41.317 TL) olmuştur.

	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplar / (Kazançlar)	(8.891)	51.646
Vergi Etkisi	1.778	(10.329)
Net Tutar	(7.113)	41.317

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

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

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.341.487	1.029.100
Verilen Avanslar	19.354	-
İş Avansları	378	-
Toplam	2.361.219	1.029.100

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Yıllara Ait Giderler	365.410	584.455
Toplam	365.410	584.455

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	214.400	212.992
Alınan Avanslar	1.710.516	1.261.299
Toplam	1.924.916	1.474.291

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

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan Avanslar	375.000	1.275.000
Toplam	375.000	1.275.000

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Personel Avansları	94.059	65.645
Toplam	94.059	65.645

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 27 ÖZKAYNAKLAR

27.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

30 Haziran 2019 tarihi itibariyle kontrol gücü olmayan pay 951 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.136 TL)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar Hareket Tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018
1 Ocak	1.136	952
Sermaye Arttırımı	(185)	120
Dönem Karından/ (Zararından) Pay	-	(298)
Kapanış Bakiyesi	951	774

27.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	30.06.2019		31.12.2018	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Akın Holding A.S.	22.310.411	34,32	22.310.411	34,32
Feza Holding A.S.	6.999.479	10,77	6.999.479	10,77
Nuri AKIN	7.980.824	12,28	7.980.824	12,28
Diğer (1)(2)	27.709.286	42,63	27.709.286	42,63
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00	65.000.000	100,00

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

(2) 30 Haziran 2019 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 52,88 (31 Aralık 2018: % 52,88)'dir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Ödenmiş sermayenin 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	30.06.2019		31.12.2018	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
Sermaye artırım	-	-	-	-
Toplam Sermaye	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

27.3 Sermaye Yedekleri

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve pay senedi ihraç priminden (emisyon primi) oluşmaktadır.

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

27.4 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	104.038	104.038
Toplam	104.038	104.038

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

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Not:24)	(152.801)	(161.692)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	30.561	32.339
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Net)	(122.240)	(129.353)
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu	-	-
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(122.240)	(129.353)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(122.240)	(129.353)

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak Açılış	(129.353)	(30.919)
İlave	8.891	(123.043)
Ertelenmiş Vergi Mahsubu (-)	(1.778)	24.609
Dönem Sonu Bakiye	(122.240)	(129.353)

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

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

27.7 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Yasal Yedekler	2.057.213	2.057.213
Özel Yedekler	10.564	10.564
Toplam	2.067.777	2.067.777

27.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Grup'un SPK düzenlemelerine göre bulunan 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle geçmiş yıl karlarının detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Olağanüstü Yedekler	13.569.309	13.569.309
Diğer Geçmiş Yıl Karları	119.647.668	103.398.948
Toplam	133.216.977	116.968.257

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

Yukarıda tarihi bedelleri ile gösterilmiş kalemlerin düzeltilmiş değerleri ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019

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

31 Aralık 2018

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Kiralama Gelirleri	24.130.994	12.364.574	21.876.359	11.127.140
Masraf Katılım Payı Gelirleri	10.198.052	5.043.471	7.753.143	4.038.249
Toplam	34.329.046	17.408.045	29.629.502	15.165.389

Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Personel Giderleri	(2.386.435)	(1.263.843)	(2.017.754)	(1.043.161)
Hizmet Maliyeti	(12.393.717)	(6.056.430)	(10.259.939)	(5.175.450)
Amortisman Giderleri	(189.740)	(128.236)	(159.153)	(107.905)
Kıdem Tazminatı	(76.358)	(43.742)	(38.692)	(19.388)
Satışların Maliyeti	(15.046.250)	(7.492.251)	(12.475.538)	(6.345.904)

NOT 29 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Genel Yönetim Giderleri	(2.646.810)	(1.413.167)	(2.613.750)	(1.417.230)
Toplam Faaliyet Giderleri	(2.646.810)	(1.413.167)	(2.613.750)	(1.417.230)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Personel Giderleri	(643.063)	(348.603)	(625.193)	(319.552)
Vergi, Resim ve Harçlar	(1.021.352)	(513.390)	(927.997)	(474.836)
Amortisman Giderleri	(19.544)	(10.200)	(49.271)	18.691
Kıdem Tazminatı Giderleri	(43.794)	(22.291)	(22.842)	(11.292)
Sigorta Giderleri	(367.462)	(195.676)	(329.662)	(162.924)
Bakım Onarım Giderleri	-	-	(222.600)	(222.600)
Diğer giderler	(551.595)	(323.007)	(436.185)	(244.717)
Toplam	(2.646.810)	(1.413.167)	(2.613.750)	(1.417.230)

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

	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Genel Yönetim Giderleri	(19.544)	(10.200)	(49.271)	18.691
Hizmet Üretim Maliyeti	(189.740)	(128.236)	(159.153)	(107.905)
Toplam	(209.284)	(138.436)	(208.424)	(89.214)

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

	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Genel Yönetim Giderleri	(643.063)	(348.603)	(625.193)	(319.552)
Hizmet Üretim Maliyeti	(2.386.435)	(1.263.843)	(2.017.754)	(1.043.161)
Toplam	(3.029.498)	(1.612.446)	(2.642.947)	(1.362.713)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.206.936	555.292	1.063.475	288.201
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	381.568	158.566	328.812	25.339
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	101.970	101.970	10.282	(9.392)
Ticari Alacak Vade Farkı	230.901	39.607	13.402	-
Reeskont Gelirleri	93.331	-	6.729	-
Kur Farkı Gelirleri	-	-	591.709	293.649
Sigorta Tazminat Gelirleri	-	-	15.211	-
Sözleşme Fesih Gelirleri	355.322	355.322	-	-
Diğer Gelirler	43.844	(100.173)	97.330	(21.395)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.464.267)	(961.913)	(1.323.026)	(1.084.364)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(1.191.554)	(875.846)	(760.788)	(688.803)
Dava Karşılık Giderleri	(24.675)	(1.341)	-	-
Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(61.008)	(38.140)	(36.596)	(21.579)
Reeskont Giderleri	(68.974)	16.581	(21.414)	(7.945)
Kur Farkı Giderleri	(81.535)	(37.615)	(350.396)	(235.048)
Diğer Giderler	(36.521)	(25.552)	(153.832)	(130.989)
Diğer Gelir / (Gider) Net	(257.331)	(406.621)	(259.551)	(796.163)

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Duran Varlık Satış Kazancı	2.000	-	-	-
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü İptali	1.370	689	2.856	(4.509)
Yatırım Faal. Gelirler	3.370	689	2.856	(4.509)
Yatırım Faal. Giderler (-)	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net	3.370	689	2.856	(4.509)

NOT 33 FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Gelirler	1 Ocak 2019 30 Haziran 2019	1 Nisan 2019 30 Haziran 2019	1 Ocak 2018 30 Haziran 2018	1 Nisan 2018 30 Haziran 2018
Faiz Gelirleri	50.953	17.475	89.913	27.612
Kur Farkı Geliri	264.144	(276.308)	1.258.469	673.996
Toplam	315.097	(258.833)	1.348.382	701.608

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak 2019	1 Nisan 2019	1 Ocak 2018	1 Nisan 2018
Finansal Giderler	30 Haziran 2019	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018	30 Haziran 2018
Kredi Faiz Giderleri	(13.770.894)	(6.824.291)	(10.879.422)	(5.669.594)
Kiralama Faiz Giderleri	(49.884)	(49.884)	-	-
Kur Farkı Giderleri	(37.571.699)	(16.573.525)	(58.686.913)	(32.485.999)
Diğer Finansman Giderleri	(27.523)	(8.175)	(3.718)	(2.290)
Toplam	(51.420.000)	(23.455.875)	(69.570.053)	(38.157.883)

Grup'un 30 Haziran 2019 tarihi itibariyle aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	1 Ocak 2019	1 Nisan 2019	1 Ocak 2018	1 Nisan 2018
	30 Haziran 2019	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018	30 Haziran 2018
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	22.074	(593.897)	(259.455)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	4.288.900	1.874.395	7.486.664	4.385.574
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	4.288.900	1.896.469	6.892.767	4.126.119

35.1 Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

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

Hesap Adı	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Vergi Karşılığı	-	642.460
Peşin Ödenen Vergiler (*)	(27.957)	(581.793)
Toplam Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü	(27.957)	60.667

(*) Dönem sonu itibariyle 27.957 TL tutarında iade alınabilir / mahsup edilebilir peşin ödenen vergi tutarı dönen varlıklar içerisinde cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar hesap kalemi altında yeralmaktadır. (31 Aralık 2018: 29.034 TL)

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Gelir Vergisi Stopajı:

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

35.2 Ertelenmiş Vergi

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

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

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

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Maddi Duran Varlıklar,				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	306.653.937	328.545.228	(61.330.787)	(65.709.046)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	640.666	542.990	128.133	108.598
Mali Zarar	39.882	-	8.774	-
Şüpheli Alacak Karşılığı	4.415.532	3.605.546	883.106	721.109
Kredi Etkin Faiz Gider Karşılığı	5.720.148	5.409.305	(1.144.030)	(1.081.861)
Alım-Satım Harcı Karşılığı	4.769	4.769	1.049	1.049
Proje Stok Farkı	1.090.134	1.090.134	239.829	239.829
Dava Karşılığı	131.831	209.126	26.366	41.825
Reeskont Gideri	4.628	2.414	1.014	530
Diğer	2.438.193	1.509.559	(536.402)	(332.103)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			(61.722.948)	(66.010.070)

	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	(66.010.070)	(53.555.578)
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi	(1.778)	10.329
Geçmiş Yıl Karlarında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi	-	28.352
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	4.288.900	7.486.664
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi varlığı / Yükümlülüğü	(61.722.948)	(46.030.233)

Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklığı konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, konsolidasyon kapsamına alınan şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Konsolide mali tablolar üzerinde ise farklı şirketlerin ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri ayrı ayrı gösterilmiş ve netleştirilmemiştir. Yukarıdaki tabloda gösterilen ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri ise brüt değerler esas alınarak hesaplanmış olup net ertelenen vergi pozisyonunu göstermektedir.

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 30 Haziran 2019 itibariyle sonraki döneme devreden mali zararı 66.689.956 TL (31 Aralık 2018: 53.591.545 TL) olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme sonucu ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle üzerinden ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmayan mali zararları ve kullanabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

Yıllar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
2019	3.964.733	3.964.733
2020	7.278.391	7.278.391
2021	10.018.657	10.018.657
2022	12.856.411	12.856.411
2023	19.473.353	19.473.353
2024	13.098.411	-
Ertelenmiş Vergi Hesabına Dahil Edilmeyen Mali Zarar	66.689.956	53.591.545

Grup'un 30 Haziran 2019 tarihinde ertelenmiş vergiye konu edilen mali zararı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Yoktur)

	1 Ocak 2019	1 Ocak 2018
Vergi Karşılığının Mutabakatı:	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
Devam Eden Faaliyetlerden Elde Edilen Kar/(Zarar)	(34.722.878)	(53.938.152)
Kurumlar Vergisi Oranı %22	7.639.033	11.866.393
Vergi Etkisi:		
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(20.085)	(50.600)
- Etkin Vergi Oranındaki Değişim Etkisi (%20-22)	(448.398)	(754.080)
- Dikkate Alınmayan Mali Zarar	(2.881.650)	(4.168.946)
K/Z Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	4.288.900	6.892.767

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Hesap Adı	1 Ocak 2019	1 Nisan 2019	1 Ocak 2018	1 Nisan 2018
	30 Haziran 2019	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018	30 Haziran 2018
Dönem Karı / (Zararı)	(30.433.793)	(13.721.461)	(47.045.087)	(26.728.406)
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	(0,00468)	(0,00211)	(0,00724)	(0,00411)

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

37.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

	30.06.2019		31.12.2018	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
Diğer İlişkili Taraflar	-	-	-	-
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	10.944	-	5.261	-
Edpa Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	908	-	1.914	-
Toplam	11.852	-	7.175	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

	30.06.2019		31.12.2018	
	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	-
Gerçek Kişi Ortaklar	-	687	-	687
Akın Holding A.Ş.	99.120	-	79.886	-
Toplam	99.120	687	79.886	687

37.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

Alışlar

30 Haziran 2019

İlişkili Taraflar	Hukuk Masrafı	İş Geliştirme	Toplam
Akın Holding A.Ş.	202.800	49.200	252.000

30 Haziran 2018

İlişkili Taraflar	Hukuk Masrafı	İş Geliştirme	Toplam
Akın Holding A.Ş.	184.200	42.000	226.200

Satışlar

30 Haziran 2019

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Edpa Kimya San. A.Ş.	5.484	6.495	11.979
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	25.444	15.292	40.736
Toplam	30.928(1)	21.787	52.715

(1) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2018

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Edpa Kimya San. A.Ş.	3.609	5.640	9.249
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	21.675	12.867	34.542
Toplam	25.284(1)	18.507	43.791

(1) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

37.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

30 Haziran 2019 itibariyle, yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 1.171.420 TL (31 Aralık 2018: 2.334.845 TL)' dir.

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

38.1 Sermaye Risk Yönetimi

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

38.2 Önemli Muhasebe Politikaları

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

38.3 Grup'un Maruz Kaldığı Riskler

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

38.4 Kur Riski

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
30 Haziran 2019				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(46.436.266)	46.436.266	(46.436.266)	46.436.266
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(46.436.266)	46.436.266	(46.436.266)	46.436.266
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	(46.436.266)	46.436.266	(46.436.266)	46.436.266

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Pozisyonu Tablosu										
	30 Haziran 2019					31 Aralık 2018				
	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.603.467	-	1.008.055	-	-	8.992.028	-	1.491.710	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	6.603.467	-	1.008.055	-	-	8.992.028	-	1.491.710	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.603.467	-	1.008.055	-	-	8.992.028	-	1.491.710	-	-
10. Ticari Borçlar	571.991	-	87.318	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	34.176.378	-	5.217.210	-	-	43.296.634	-	7.182.587	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	34.748.369	-	5.304.528	-	-	43.296.634	-	7.182.587	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	435.723.331	-	66.515.537	-	-	394.700.602	-	65.477.870	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	494.427	-	75.477	-	-	262.079	-	43.477	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	436.217.758	-	66.591.014	-	-	394.962.681	-	65.521.347	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	470.966.127	-	71.895.542	-	-	438.259.315	-	72.703.934	-	-
19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(464.362.660)	-	(70.887.487)	-	-	(429.267.287)	-	(71.212.224)	-	-
21. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

38.5 Faiz Riski

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

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

Sabit Faizli Finansal Araçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	(351.988)	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Finansal Yükümlülükler	(469.899.709)	(437.997.236)

Grup, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Grup bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Grup, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir. Faiz oranlarında meydana gelebilecek artışlar Grup'un net faiz gelir giderini etkileyecektir. Bu etki duyarlılık analizi yoluyla ölçümlenmektedir. 30 Haziran 2019 tarihli mali tablo verileri dikkate alındığında ve tüm değişkenler tüm yıl için sabit kabul edildiğinde faiz oranlarındaki % 1'lik artış şirketin vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi zararını 2.351.258 TL artırıcı etkisi olacaktır. (31 Aralık 2018 tarihli mali tablo verileri dikkate alındığında ve tüm değişkenler tüm yıl için sabit kabul edildiğinde faiz oranlarındaki % 1'lik artış şirketin vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi zararını 4.379.972 TL artırıcı etkisi olacaktır.)

38.6 Kredi Riski Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Grup'un tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Grup politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve icra safhasındaki alacaklara ilişkin net tahsilat tutarının tahmininde gereken durumlarda uzman görüşlerinden de faydalanmaktadır. Ticari alacaklar bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net tutarı ile gösterilmektedir.

(Not.10)

30 Haziran 2019	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	11.852	9.098.242	-	194.309		7.363.865	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.353.515		-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.852	4.685.576	-	194.309	10-11	7.363.865	6
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	4.412.666	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.304.420	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	8.077.016	-	110.244	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(8.077.016)	-	(110.244)	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-			

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARI İLE MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Aralık 2018	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	7.175	8.964.958	-	165.276		11.013.497	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.650.519		-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.175	6.319.802	-	165.276	10-11	11.013.497	6
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.645.156	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.578.212	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	7.267.030	-	110.244	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(7.267.030)	-	(110.244)	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-			

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

Cari Dönem (30 Haziran 2019)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.677.872	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.680.933	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.053.861	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	4.412.666	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	2.304.420	

Cari Dönem (31 Aralık 2018)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.799.546	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	845.610	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	2.645.156	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.578.212	

38.7 Likidite Riski ve Yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

30 Haziran 2019

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkarışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	477.012.518	686.520.922	14.586.413	26.575.073	212.799.868	432.559.568
Banka Kredileri	469.899.709	679.264.521	8.620.438	26.416.076	211.668.439	432.559.568
Kiralama İşlemleri Borçlar	351.988	495.580	52770	158310	284500	-
Ticari Borçlar	3.642.496	3.642.496	3.642.496	-	-	-
Diğer Borçlar	3.118.325	3.118.325	2.270.709	687	846.929	-

31 Aralık 2018

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkarışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	441.999.893	625.071.454	14.562.653	33.157.334	218.176.822	359.174.645
Banka Kredileri	437.997.236	621.068.797	11.190.715	33.156.647	217.546.790	359.174.645
Ticari Borçlar	2.461.286	2.461.286	2.461.286	-	-	-
Diğer Borçlar	1.541.371	1.541.371	910.652	687	630.032	-

38.8 Diğer Riskler

Fiyat Riski

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

Hisse Senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

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

Operasyonel Riskler

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

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

Grup, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Yoktur.