

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

**1 OCAK-31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-52

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2010	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2009
Dönen Varlıklar		54.251.349	88.784.522
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	354.798	3.107.814
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar (net)	10	4.025.631	11.513.587
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	37	<i>32.018</i>	<i>22.748</i>
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	10	<i>3.993.613</i>	<i>11.490.839</i>
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	238.854	892.388
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	37	<i>-</i>	<i>57.205</i>
<i>Diğer alacaklar</i>	11	<i>238.854</i>	<i>835.183</i>
Stoklar (net)	13	20.446.884	20.760.582
Canlı Varlıklar	14	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	29.177.982	31.960.669
<i>Devreden Katma Değer Vergisi</i>	26	<i>28.430.558</i>	<i>30.883.204</i>
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	26	<i>747.424</i>	<i>1.077.465</i>
Ara Toplam		54.244.149	68.235.040
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar(net)	34	7.200	20.549.482
Duran Varlıklar		273.855.392	271.742.811
Ticari Alacaklar	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacakları	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	392	392
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (net)	17	263.635.822	268.845.974
Maddi Varlıklar (net)	18	4.516.196	699.147
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	19	181.634	272.238
Şerefîye	20	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	35	5.521.348	1.925.060
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		328.106.741	360.527.333

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa Vadeli Yükümlülükler		77.067.719	70.892.963
Finansal Borçlar	8	55.895.568	55.849.172
<i>Finansal kredilerden borçlar</i>		53.633.711	53.297.227
<i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>		2.261.857	2.551.945
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar(net)	10	1.411.966	8.238.215
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	37	97.358	173.004
<i>Diğer ticari borçlar</i>	10	1.314.608	8.065.211
Diğer Borçlar	11	6.395.161	4.396.499
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	37	5.828.196	3.841.881
<i>Diğer borçlar</i>	11	566.965	554.618
Finans Sektörü Faaliyetinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yatırımları	21	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Borç Karşılıkları	22	576.497	93.088
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	12.788.527	2.315.989
<i>Alınan Avanslar</i>	26	12.678.593	1.809.017
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		109.934	506.972
Ara Toplam		77.067.719	70.892.963
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		179.747.455	229.778.478
Finansal Borçlar	8	177.999.496	225.773.316
<i>Finansal kredilerden borçlar</i>		177.233.646	222.980.818
<i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>		765.850	2.792.498
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar (net)	10	-	-
Diğer Borçlar	11	69.556	13.600
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Borç Karşılıkları	22	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	19.907	1.735
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	1.658.496	2.261.587
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	1.728.240
ÖZKAYNAKLAR		71.291.567	59.855.892
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	71.291.169	59.855.720
Ödenmiş Sermaye		50.000.000	30.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		45.301.980	45.301.980
Karşılıklı İştirak Sermayesi Düzeltmesi		-	-
Hisse Senedi İhraç Primleri		104.038	23.220
Değer Artış Fonları		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Kar/Zararı		(17.537.257)	(30.649.986)
Dönem Net Karı veya Zararı		(8.645.369)	13.112.729
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	398	172
TOPLAM KAYNAKLAR		328.106.741	360.527.333

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		Cari Dönem	Önc. Dönem
	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak-31 Aralık 2010	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak-31 Aralık 2009
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri (net)	28	28.802.610	39.015.500
Satışların Maliyeti (-)	28	(16.679.719)	(16.453.330)
BRÜT KAR/ZARAR		12.122.891	22.562.170
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri(-)	29,30	(81.757)	-
Genel Yönetim Giderleri(-)	29,30	(7.483.777)	(3.228.975)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri(-)	29,30	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	302.358	1.014.169
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(3.272.396)	(124.312)
FAALİYET KARI/ZARARI		1.587.319	20.223.052
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararındaki paylar		-	-
Finansal Gelirler	32	19.812.874	2.484.671
Finansal Giderler (-)	33	(20.742.932)	(6.867.350)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		657.261	15.840.373
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)		4.199.379	2.116.463
-Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	35	-	-
-Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	35	4.199.379	2.116.463
SURDURULEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		4.856.640	17.956.836
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	34	(13.501.975)	(4.844.103)
DÖNEM KARI/ZARARI		(8.645.335)	13.112.733
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR(Vergi Sonrası)			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(8.645.335)	13.112.733
Dönem Kar /Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar Kar/(Zararı)	27	34	(4)
Ana Ortaklık Payları	27	(8.645.369)	13.112.729
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	36	(0,0017)	0,0044

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KARŞILAŞTIRMALI KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı /Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özsermaye
Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dip Not									
1 Ocak 2010 itibariyle bakiye		30.000.000	45.301.980	23.220	2.067.777	(30.649.986)	13.112.729	59.855.720	172	59.855.892
Sermaye Arttırımı	27	20.000.000	-	80.818	-	-	-	20.080.818	-	20.080.818
Transferler	27	-	-	-	-	13.112.729	(13.112.729)	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Kar/(Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	226	226
Toplam kapsamlı gelir	27	-	-	-	-	-	(8.645.369)	(8.645.369)	-	(8.645.369)
31 Aralık 2010 itibariyle bakiye		50.000.000	45.301.980	104.038	2.067.777	(17.537.257)	(8.645.369)	71.291.169	398	71.291.567
Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dip Not									
1 Ocak 2009 itibariyle bakiye		17.595.000	45.301.980	8.415	649.267	(10.397.032)	(18.832.156)	34.325.474	168	34.325.642
Sermaye Artışı	27	12.405.000	-	14.805	-	-	-	12.419.805	-	12.419.805
Transferler	27	-	-	-	1.418.510	(20.252.954)	18.832.156	(2.288)	-	(2.288)
Kontrol Gücü Olmayan Pay Kar/(Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Toplam kapsamlı gelir	27	-	-	-	-	-	13.112.729	13.112.729	-	13.112.729
31 Aralık 2009 itibariyle bakiye		30.000.000	45.301.980	23.220	2.067.777	(30.649.986)	13.112.729	59.855.720	172	59.855.892

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

		Yeniden Sınıflandırılmış	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Notlar		31 Aralık 2010 Cari Dönem	31 Aralık 2009 Önceki Dönem
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Öncesi Kar (Zarar)	34	(13.501.975)	(4.040.057)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar (Zarar)		657.261	15.840.372
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler :			
Amortisman ve İtfa Payları (+)	17,18,19	7.157.808	2.130.981
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Artış (+)	24	18.172	117.817
Reeskont Giderleri (Gelirleri)	10	(546.496)	390.437
Şüpheli Alacak Karşılığındaki Değişim (+)	10,11	1.605.952	298.563
Kredi gerçekleşmemiş net kur farkı gideri / (geliri)		(14.315.409)	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (+)	13	(371.912)	(1.815.687)
Faiz Geliri (-)	32	(107.093)	(43.740)
Faiz Gideri (+)	33	14.840.552	4.061.525
Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlık Değer Düş. Karş. (+)	34	33.666	-
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü Karşılığı (+)	18	384.956	-
Maddi Duran Varlık Satış Zararı (+)	34	12.358.501	1.932.439
Diğer Karşılık Giderleri (+)	22	483.409	(76.908)
İşletme Sermayesindeki değişim öncesi faaliyet karı		8.697.392	18.795.742
Ticari Alacaklardaki Değişim (+)	10	6.605.402	(2.777.566)
Diğer Alacaklardaki Değişim (+)	11	471.757	(792.753)
Stoklardaki Değişim (+)	13	685.611	(15.236.668)
Ticari Borçlardaki Değişim (-)	10	(6.826.249)	(1.278.331)
Diğer Borçlardaki Değişim (-)	11	2.054.619	885.369
Diğer Varlıklardaki Değişim (-)	26	2.782.687	(8.836.646)
Diğer Yükümlülüklerdeki Değişim (-)	26	8.744.301	440.664
İşletme Sermayesinde Diğer Artışlar / (Azalışlar)		7.815	158.901
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit		23.223.335	(8.641.288)
Ödenen Faiz (Net)	32,33	(14.899.503)	(4.017.785)
Kıdem Tazminatı Ödemeleri (-)	24	(2.750)	(74.620)
İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit		8.321.082	(12.733.693)
YATIRIM FAAL. KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Alınan Uzun Vadeli Avanslar (+)			(398.960)
Duran Varlık Alımları (-)	17-18-19	(762.763)	(109.990.912)
Duran Varlık Satış Tutarı (+)	18-19-34	2.853.819	3.105.241
Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit		2.091.056	(107.284.631)
FİNANSMAN FAAL. KAY. NAKİT AKIMI			
Sermaye Arttırımı (+)	27	20.080.818	12.419.805
Finansal Borç Ödemeleri (-)	8	(63.825.274)	-
Finansal Borç Alımından elde edilen nakit (+)	8	30.579.302	103.630.700
Finansal Faal. Elde Edilen (Kullanılan) Nakit		(13.165.154)	116.050.505
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		(2.753.016)	(3.967.819)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	3.107.814	7.075.633
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	354.798	3.107.814

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Şirket) ve Bağlı Ortaklığı (Grup) 27 Aralık 1971 tarihinde İstanbul'da "Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş." ünvanı ile kurulmuştur. Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş., 10 Haziran 2009 tarihli ve 7329 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yapılan ünvan 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 % 34,84 (31 Aralık 2009: % 29,84) olup ilgili hisse senetleri, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na (İMKB) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in kayıtlı olduğu adresi aşağıdaki gibidir:

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

Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 31 Aralık 2010 itibariyle 19 kişidir. (31 Aralık 2009: 17 kişi).

Bağlı Ortaklık

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi ("Bağlı ortaklık"), 17.08.2006 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 mali 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

Grup, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Ekli konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") yayımladığı Genel Kabul Görmüş Muhasebe Politikalarına uygun olarak Grubun yasal kayıtlarına yapılan düzeltmeleri ve sınıflandırmaları içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra sona eren ilk ara mali tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve Seri: XI, No:25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları'nı ("UMS/UFRS") uygulayarak ve finansal tabloların Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle UMS/UFRS'lere göre hazırladığı hususuna dipnotlarda yer verirler. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca ("TMSK") yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişikteki konsolide mali tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğe göre hazırlanmış olup, bu konsolide mali tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 18 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyurular ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grubun konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grubun mali durumu ve faaliyet sonuçları Grubun geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

1 Ocak – 31 Aralık 2010 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 08.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına Yönetim Kurulu Başkanı Nuri Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi İbrahim Çelebi tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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" standardı kapsamında finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler:

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

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.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Grup, sabit kıymetlerini 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:24)
- c) Grup 1 yıl içerisinde satmayı planlamış olduğu Maddi Duran Varlıklarını mali tablolarda Satış Amacıyla elde tutulan varlıklar içerisinde sınıflamıştır. Grup bu kalem içerisinde göstermiş olduğu Maddi Duran Varlıklar için amortisman hesaplamamıştır. Ayrıca grup satış amacıyla elde bulundurduğu bu varlıklar için Haziran/2010' da değerlendirme raporu hazırlanmış olup, bu varlıklarının değer düşüklüğüne uğrayanlar için konsolide mali tablolarda değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır. Cari dönem içerisinde Şirket satmaktan vazgeçtiği satış amaçlı duran varlıklarını 31.12.2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde sınıflandırmıştır. (Not:19)
- d) Grup, daha önce durdurmuş olduğu tekstil faaliyetleri ile ilgili gider ve gelirlerini kapsamlı gelir tablolarında Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı) kalemi içerisinde sınıflamış olup, bununla ilgili açıklamalar Not:34' te yapılmıştır.

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Şirket 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan hesap döneminde, aşağıdaki yeni ve düzeltilmiş UFRS ve UFRYK yorumlarını uygulamıştır.

- UFRYK 17 Gayri-nakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması,
- UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme (Değişiklik) – Uygun korumalı araçlar,
- UFRS'de İyileştirmeler, Mayıs 2008
- UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler (Değişiklik) – Şirket tarafından nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeler,
- Yeniden düzenlenmiş UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik),
- Yayımlanan tüm değişiklikler, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler standardının satış işleminden sonra işletme kontrol gücü olmayan hisse senetlerini elinde tutmaya devam ettiği durumlarda bağlı ortaklığın ve bu ortaklığa ait tüm varlık ve borçların satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerine açıklık getiren değişiklik hariç 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemi için geçerlidir.
- UFRS'de İyileştirmeler, Nisan 2009

Söz konusu standart ve yorumların Şirket'in finansal tablolarına ya da faaliyetlerine bir etkisi bulunmamaktadır.

Nisan 2009 da yayınlanan UFRS iyileştirmeleri kapsamında üzerinde değişiklik yapılan ve Şirket'in muhasebe politikaları, finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmuş ya da olmamış standartlar aşağıdaki gibidir.

- UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler
- UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler
- UFRS 8 Faaliyet Bölümleri
- UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu
- UMS 17 Kiralamalar
- UMS 18 Gelir
- UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar
- UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme - Finansal riskten korunan kalem olarak kabul edilen kalemler
- UFRYK 9 Gömülü Türev Ürünlerinin Yeniden Değerlendirilmesi
- UFRYK 16 Yurtdışındaki İşletme ile ilgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi: Yorum, 1 Temmuz 2010 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olduğu ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının sermaye araçları ile geri ödemesini kabul ettiği durumların muhasebeleştirilmesine değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39'un 41 no'lu paragrafı uyarınca "ödenen bedel" olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal tablolardan çıkarılan finansal borç ve çıkarılan sermaye araçları, bir finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulur. Şirket, yorumun finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik): Değişiklik, 1 Ocak 2011 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişikliğin amacı, işletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektir. Erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulanması geriye dönük olarak yapılmalıdır. Şirket, yorumun finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Safha 1 Finansal Varlıklar, Sınıflandırma ve Açıklama: Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Şirket, yorumun finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum ve Açıklama - Yeni haklar içeren ihraçların sınıflandırılması (Değişiklik): Değişiklik, 1 Şubat 2010 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklik, yürürlükteki standart uyarınca türev aracı olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarları karşılığında yapılan hak ihraçı teklifleri ile ilgilidir. Değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda işlem sırasında geçerli olacak olan para birimine bakılmaksızın bu tür hak ihraçlarının öz kaynağa dayalı finansal varlık olarak sınıflandırılması gerektiğini ortaya koymaktadır. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Şirket, yorumun finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Yeniden Düzenleme): Yeniden düzenleme, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu yeniden düzenleme, devletin ya da işletmenin ilişkide olduğu devlet kontrolündeki kamu kuruluşlarının tek bir müşteri olarak nitelendirilip nitelendirmeyeceği hususunda işletmelerin yapması gereken değerlendirmeye ilişkindir. Grup, bu değerlendirmeyi yaparken söz konusu kuruluşlar arasındaki ekonomik bütünleşmenin kapsamını göz önünde bulundurmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir ve erken uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır. Şirket, yorumun finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması - İlk kez uygulayacakların karşılaştırmalı UFRS 7 açıklamasından sınırlı muafiyeti (Değişiklik): Değişiklik, 1 Temmuz 2010 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklik 28 Ocak 2010 tarihinde yayınlanmıştır ve UFRS'yi ilk kez uygulayanları 5 Mart 2009 tarihinde UFRS 7'nin ortaya koyduğu ek açıklamalardan muaf tutmaktadır. Şirket, yorumun finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

Mayıs 2010'da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiş olup erken yürürlük tarihi 1 Temmuz 2010 ve sonrasında başlayan hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- **UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UFRS 3 İşletme Birleşmeleri**, 1 Temmuz 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar**, 1 Temmuz 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UMS 34 Ara Dönem Raporlama**, 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **UFYRK 13 Müşteri Sadakat Programları**: 1 Ocak 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

UFRS 7 Finansal Araçlar – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik), 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Grup, yorumun finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

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 mali tabloları tam konsolidasyon yöntemi ile ilişikteki konsolide mali 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 borçlanmayı temsil eden menkul kıymetleri veya kıymetli evrakına sahiplerse 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 bilançonun özsermaye hesap grubunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" adıyla gösterilmektedir.

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 mali tablolar benzer işlemler için aynı muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grubun konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup 31.12.2010 tarihi itibarıyla konsolide bilançosunu, 31.12.2009 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide bilançosu ile; 01.01.2010-31.12.2010 hesap dönemine ait

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

kapsamlı gelir, nakit akım ve özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2009-31.12.2009 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

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

Nakit Akım Tablosunun daha iyi anlaşılabilmesi açısından 01.01.2009-31.12.2009 tarihli nakit akım tablosunda, faiz gelir ve giderleri, Kıdem Tazminatı Ödemeleri ile Tahsil Edilen ve Ödenen, Faiz gelirleri yeniden sınıflandırmaya tabi tutulmuştur. Yapılan bu sınıflama işlemlerinin önceki dönem konsolide finansal sonuçlarına bir etkisi olmamıştır.

Netleştirme / mahsup

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

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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.

Stoklar

Grubun stoklarının önemli bir kısmı Ağaoğlu & Edip 212 İstanbul My Residence İnşaat projesine ilişkin olarak yapılan maliyetlerden 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. Grup'un dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, bilanço tarihi itibarıyla ekli konsolide finansal tablolarda düzeltilmiş elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve var ise değer düşüklüğü arındırılarak mali tablolara yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerine esas teşkil eden ekspertiz değerleri düzeltilmiş elde etme maliyetleri ile karşılaştırılmakta ve ekspertiz değerinin düzeltilmiş elde etme maliyetine göre düşük olması durumunda "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde değer düşüklüğü kaybı ayrılmaktadır. Bu değer düşüklükleri tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller için ayrı ayrı belirlenmekte ve uygulanmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Amortisman, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir. Grubun dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Yıllar

Binalar 25 – 50

Maddi duran varlıklar

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Yıllar

Taşıt araçları 7 - 10
Demirbaşlar 3 - 15

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.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 1 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmek zorundadır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir. Grubun dönem içerisinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına 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 (veya geliri), cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kârdan farklılık gösterir. Grubun cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanır.

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 kâr 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 kâr veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

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

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kâr elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grubun bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 Grubun cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Konsolide 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.

Ticari Borçlar

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

Finansal Kiralama İşlemleri

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

Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

a) Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

a) Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

b) Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

c) Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

d) Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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

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

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

Grubun, 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.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

İlişkili Taraflar

Bu konsolide 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.

Gelirlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılat:

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Gruba ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, indirimler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir :

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

Operasyonel Kiralama İşlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır. Şirketin bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi' nden kira geliri elde etmekte olup, Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri' nin bir kısmını kiraya vermektedir. Grubun konsolide kira geliri toplamı 01.01.2010-31.12.2010 tarihleri arası için 21.935.988 TL dir.

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirketin satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Durdurulan faaliyetle İlgili Malların Satışı

Durdurulan faaliyetle ilgili olarak satılan malların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Net satışlar, iskontolar, iadeler ve indirimler düşüldükten sonraki faturalanmış satış bedelinden oluşmaktadır.

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

Hisse Başına Kar/ Zarar

Hisse başına kar / zarar , net karın / zararın 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 / zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

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

Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

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

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grubun 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla herhangi bir işletme birleşmesi yoktur.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Grubun 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grubun 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla bölümlere göre raporlama yapmasını gerektiren faaliyetleri bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kasa	4.871	123.941
Banka	349.927	2.916.700
TL mevduat-vadesiz	204.998	889.694
TL mevduat-vadeli	-	1.200.000
Yabancı para mevduat-vadesiz	144.929	827.006
Yabancı para mevduat-vadeli	-	-
Vadesi raporlama tarihinden önce olan çekler	-	67.173
Toplam	354.798	3.107.814

Grubun 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı TL için 6 gün vadeli olup, faiz oranı % 6,40'dır.) Grubun 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bankalarda bloke mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2009 - 100.584 TL).

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grubun, 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımı bulunmamaktadır.

8. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa Vadeli Banka Kredileri	35.456.782	9.969.424
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	18.176.929	43.327.803
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kısa Vadeli Borçlar	2.261.857	2.551.945
Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı	55.895.568	55.849.172
Uzun Vadeli Banka Kredileri	177.233.646	222.980.818
Finansal Kiralama İşlemlerinden Uzun Vadeli Borçlar	765.850	2.792.498
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	177.999.496	225.773.316
Finansal Borçlar Toplamı	233.895.064	281.622.488

Kısa Vadeli Krediler

31 Aralık 2010

	Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
Kısa Vadeli Krediler	%12,76 - %13,26	TL	-	0 – 3 ay	3.100.326
	%5,03 - %14,31	Euro	508.072	0 – 3 ay	1.041.091
	%5,03 - %14,31	Euro	15.282.497	4 – 12 ay	31.315.365
Uzun Vad. Kre. Kısa Vad. kısmı	% 6 - % 7	Euro	2.052.708	0 – 3 ay	4.206.203
	% 6 - % 7	Euro	6.817.981	4 – 12 ay	13.970.726
					53.633.711

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2009

	Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
K.Vadeli Krediler	% 11 - %12	TL		0 – 3 ay	1.875.163
	Faizsiz	TL ⁽¹⁾		0 – 4 ay	400.270
	%8,79 - %9,86	Euro	3.002.791	0 – 3 ay	6.486.929
	%3,34	Usd	801.662	0 – 3 ay	1.207.062
Uzun Vad. Kre. Kısa Vad. kısmı	%6,38 - %8,10	Euro	20.056.382	0 – 8 ay	43.327.803
					53.297.227

⁽¹⁾ Geçici amaçla kullanılan faizsiz kısa vadeli krediler.

Uzun Vadeli Krediler**31 Aralık 2010**

	Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
U.Vadeli Krediler	% 6 - % 7	Euro	95.364.099	1-3 yıl	195.410.575
Uzun Vad. Kre. Kısa Vad. kısmı ⁽¹⁾					(18.176.929)
					177.233.646

⁽¹⁾ Uzun vadeli kredilerin bu yıla düşen ve ödenecek olan faiz kısmı kısa vadeli finansal borçlar içerisinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in bağlı ortaklığı tarafından yürütülmekte olan "212 İstanbul Power Outlet AVM" projesi için yurtdışından temin edilen 5 yıl vadeli 95.000.000 Euro tutarındaki proje kredisinin cari dönem itibarıyla tamamı kullanılmış olup, kredinin yatırım dönemi faiz ödemeleri aylık, işletme dönemi faiz ödemeleri ise (vade sonuna kadar) üç aylık dönemlerde yapılacaktır. Kredi sözleşmesinde ortaklardan başka diğer kredi kuruluşlarına, 1 Milyon Euro tutarına kadar operasyonel kredi borçlanma limiti bulunmaktadır.

31 Aralık 2009

	Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
U.Vadeli Krediler	%4,17 - %10,68	Euro	123.273.907	1-3 yıl	266.308.621
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı ⁽¹⁾					(43.327.803)
					222.980.818

⁽¹⁾ Uzun vadeli kredilerin bu yıla düşen ve ödenecek olan faiz kısmı kısa vadeli finansal borçlar içerisinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in bağlı ortaklığı tarafından yürütülmekte olan "212 İstanbul Power Outlet AVM" projesi için yurtdışından temin edilen 5 yıl vadeli 95.000.000 Euro tutarındaki proje kredisinin cari dönem itibarıyla tamamı kullanılmış olup, kredinin yatırım dönemi faiz ödemeleri aylık, işletme dönemi faiz ödemeleri ise (vade sonuna kadar) üç aylık dönemlerde yapılacaktır. Kredi sözleşmesinde ortaklardan başka diğer kredi kuruluşlarına, 1 Milyon Euro tutarına kadar operasyonel kredi borçlanma limiti bulunmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010
1 yıldan az	18.176.929
1-3 yıl	177.233.646
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	195.410.575
	31Aralık 2009
1 yıldan az	43.327.803
1-3 yıl	222.980.818
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	266.308.621

Finansal Kiralama Taahhütleri

a) Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar (net)

Şirketin imzalamış olduğu Finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında kira ödemeleri Şubat 2009'dan başlayarak, Temmuz 2013'e kadar taksitler halinde ödenecektir. Grubun 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden 1.103.830 Euro karşılığı 2.261.857 TL (31 Aralık 2009- 1.181.292 Euro Karşılığı 2.551.945 TL) tutarında borcu bulunmaktadır.

b) Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar (net)

31 Aralık 2010 tarihi itibariyle finansal kiralama işlemlerine istinaden ödenecek uzun vadeli kısım 373.749 Euro karşılığı 765.850 TL (31 Aralık 2009 – 1.292.643 Euro karşılığı 2.792.498 TL.)'dir.

Şirketin finansal kiralamalarının vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2010
1 yıldan az	2.261.857
1-5 yıl	765.850
Toplam finansal kiralama borçları	3.027.707
	31Aralık 2009
1 yıldan az	2.551.945
1-5 yıl	2.792.498
Toplam finansal kiralama borçları	5.344.443

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜKLER

Grubun, 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle diğer finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ticari alacaklar	532.094	11.605.215
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 37)	32.018	22.748
Vadeli çekler ve alacak senetleri	3.485.711	229.341
Şüpheli alacaklar	2.368.263	1.166.184
	6.418.086	13.023.488
Alacak Reeskontu (-)	(24.192)	(565.813)
Şüpheli alacak karşılığı (-)	(2.368.263)	(944.088)
Ticari Alacaklar-net	4.025.631	11.513.587

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları, ilgili para birimindeki ticari alacaklar için aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
TL ticari alacaklar	%7	%7,20

Alacaklara karşılık olarak alınan teminatların niteliği ve tutarları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Teminat çek ve senetleri	904.605	460.180
Alınan Kefalet	80.677	
Teminat mektupları	3.060.480	15.445.860
	4.045.762	15.906.040

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 :

	1 Ocak 2010 – 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009 – 31 Aralık 2009
Dönem başı	944.088	645.525
Dönem içindeki artış	1.453.344	508.958
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (-)	(29.169)	(210.395)
Dönem sonu	2.368.263	944.088

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar için yaşlandırma analizi

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle ticari alacakların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Vadesi geçen alacaklar	455.378	1.710.558
0-30 gün vadeli	108.734	9.917.405
31-60 gün vadeli	-	-
61-90 gün vadeli	-	-
91 gün ve üzeri	-	-
	564.112	11.627.963

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Satıcılar	1.314.608	3.491.841
İlişkili taraflara borçlar(Not 37)	97.358	173.004
Borç senetleri	-	4.578.245
	1.411.966	8.243.090
Borç Reeskontu (-)	-	(4.875)
	1.411.966	8.238.215

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 0 - 45 gün arasındadır.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle TL, ABD Doları ve Euro ile ifade edilen yükümlülükleri içeren kısa vadeli ticari borçlar için hesaplanan tahakkuk etmemiş finansman gideri için kullanılan yıllık etkin faiz oranları, ilgili para birimindeki ticari borçlar için aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
TL ticari borçlar	7	8
ABD Doları ticari borçlar	0,78156	0,9843
Euro ticari borçlar	1,47250	1.2175

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 37)	-	57.205
Verilen depozito ve teminatlar	226.626	259.868
Vergi dairesinden alacaklar	10.280	5.255
Şüpheli Diğer Alacaklar	181.777	-
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(181.777)	-
Diğer çeşitli alacaklar	1.948	570.060
	238.854	892.388

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grubun Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur.

	1 Ocak 2010 – 31 Aralık 2010	1 Ocak 2009 – 31 Aralık 2009
Dönem başı	-	-
Dönem içindeki artış	181.777	-
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (-)	-	-
Dönem sonu	181.777	-

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Verilen depozito ve teminatlar	392	392
	392	392

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara borçlar (ortaklara temettü borçları) (Not 37)	687	687
İlişkili taraflara borçlar (ortaklara diğer borçlar) (Not 37)	5.700.096	3.054.961
İlişkili taraflara borçlar (ilişkili taraflara diğer borçlar) (Not 37)	127.413	762.354
İlişkili taraflara borçlar (personele borçları) (Not 37)	-	23.879
Diğer çeşitli borçlar	566.965	554.618
	6.395.161	4.396.499

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan depozito ve teminatlar	69.556	13.600
	69.556	13.600

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle Grubun finans sektörü faaliyetlerinden alacakları ve borçları bulunmamaktadır.

13. STOKLAR

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yarı mamul stokları	(¹) 20.363.943	(¹)20.204.028
Diğer stoklar	129.085	974.610
	20.493.028	21.178.638
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(46.144)	(418.056)
	20.446.884	20.760.582

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(¹) Grubun alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden "Ağaoğlu & Edip 212 İstanbul My Residence" proje maliyeti olarak sözleşme gereği kayıtlara yansıtılmış olan tutarıdır.

Stok değer düşüklüğü karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı	418.056	2.233.743
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 31)		-
Dönem içinde kullanılan karşılıklar	(371.912)	(1.815.687)
Dönem sonu	46.144	418.056

Grup, önceki dönem faaliyet konusu olan tekstil üretim faaliyetinin, 2008 takvim yılı sonundan itibaren sona erdirilmesi kararı ile ortaya çıkan duruma bağlı olarak, ticari mal, mamul, yarı mamul ve ilk madde ve malzeme stoklarında net gerçekleşebilir değerinin, maliyetten düşük kalanlar için stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Ayrılan değer düşüklüğü karşılıkları kapsamlı gelir tablolarında Durdurulan faaliyetler kar/zararları içerisinde gösterilmiştir.

14. CANLI VARLIKLAR

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle canlı varlıkları bulunmamaktadır.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE HAKEDİŞ BEDELLERİ

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle devam eden inşaat sözleşmeleri alacakları ve hakediş bedelleri bulunmamaktadır.

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grubun 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımı bulunmamaktadır.

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grubun Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir.

31.12.2010

	212 İst. Power Outlet AVM	Lüleburgaz Tesisleri	Toplam
Maliyet Bedeli	241.933.465	35.953.427	277.886.892
Birikmiş Amortisman	(6.272.737)	(7.978.333)	(14.251.070)
Net Değer	235.660.728	27.975.094	263.635.822

31.12.2009

	212 İst. Power Outlet AVM	Lüleburgaz Tesisleri	Toplam
Maliyet Bedeli	241.372.627	35.953.427	277.326.054
Birikmiş Amortisman	(1.133.039)	(7.347.041)	(8.480.080)
Net Değer	240.239.588	28.606.386	268.845.974

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Maliyet:					
212 İst. Power Outlet AVM	241.372.627	560.838	-	-	241.933.465
Lüleburgaz Tesisleri	35.953.427	-	-	-	35.953.427
	277.326.054	560.838	-	-	277.886.892
Eksi: Birikmiş amortisman:					
212 İstanbul Power Outlet AVM	1.133.039	5.139.698	-	-	6.272.737
Lüleburgaz Tesisleri	7.347.041	631.292	-	-	7.978.333
	8.480.080	5.770.990	-	-	14.251.070
Net defter değeri	268.845.974				263.635.822

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Maliyet Değeri, Net</u>	<u>Ekspertiz Değeri</u>
212 İstanbul Power Outlet AVM	31.12.2009	235.660.728	349.300.000
Lüleburgaz Tesisleri	31.12.2009	27.975.094	33.368.000
		263.635.822	382.668.000

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Maliyet Değeri, Net</u>	<u>Ekspertiz Değeri</u>
212 İstanbul Power Outlet AVM	31.12.2009	240.239.588	349.300.000
Lüleburgaz Tesisleri	31.12.2009	28.606.386	33.368.000
		268.845.974	382.668.000

Grubun 31 Aralık 2010 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 29-30 Aralık 2009 tarihlerinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 279.861.062 TL' dir.(31 Aralık 2009: 350.633.229 TL)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Varlıklar Üzerindeki Rehin ve İpotekler

Grubun 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir.

31 Aralık 2010

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./ Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Aareal Bank AG. lehine 95.000.000 Euro kredi için	1.derece ipotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada 14 parsel üzerinde A blok (36) nolu bağımsız bölüm taşınmazın üzerinde	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin taşınmazın söz konusu bağımsız bölümü üzerinde Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. lehine 10 yıl müddetle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkiinde bulunan 4254 parsel üzerinde,	Etibank Genel Müdürlüğü lehine haritada belirli 527 metrekare mahalde	İrtifak hakkı
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Başağıl, Bucaklar, Arapyeri ve K. Altı mevkiilerinde bulunan 1896-1897-4254-225-226-227-228-229-230 parseller üzerinde,	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait tekstil tesisleri üzerinde T. İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 Euro kredi için	1.derece ipotek
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Başağıl, Bucaklar, Arapyeri ve K. Altı mevkiilerinde bulunan 1896-1897-4254-225-226-227-228-229-230 parseller üzerinde,	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait binalar üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 3.000.000 Euro kredi için	2.derece ipotek

Grubun 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir.

31 Aralık 2009

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, B blokta 520 adet bağımsız bölümden ibaret kat irtifaklı taşınmazın tamamı üzerinde	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş./ Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Aareal Bank AG. lehine 95.000.000 Euro kredi için	1.derece ipotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada 14 parsel üzerinde A blok (36) nolu bağımsız bölüm taşınmazın üzerinde	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin taşınmazın söz konusu bağımsız bölümü üzerinde Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. lehine 10 yıl müddetle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkiinde bulunan 4254 parsel üzerinde,	Etibank Genel Müdürlüğü lehine haritada belirli 527 metrekare mahalde	İrtifak hakkı

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Başağıl, Bucaklar, Arapyeri ve K. Altı mevkiilerinde bulunan 1896-1897-4254-225-226-227-228-229-230 parseller üzerinde,	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait tekstil tesisleri üzerinde T. İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 Euro kredi için	1.derece ipotek
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Başağıl, Bucaklar, Arapyeri ve K. Altı mevkiilerinde bulunan 1896-1897-4254-225-226-227-228-229-230 parseller üzerinde,	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait binalar üzerinde ING Bank A.Ş. lehine 14.000.000 TL kredi için	2.derece ipotek
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Başağıl, Bucaklar, Arapyeri ve K. Altı mevkiilerinde bulunan 1896-1897-4254-225-226-227-228-229-230 parseller üzerinde,	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait binalar üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 3.000.000 Euro kredi için	3.derece ipotek

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grubun Maddi Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

	31.12.2010	31.12.2009
Maliyet Bedeli	16.028.488	7.631.013
Birikmiş Amortisman	(11.127.336)	(6.931.866)
Maddi Duran Varlık Değer Düş. Karşılığı (-)	(384.956)	-
Net Değer	4.516.196	699.147

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010

	1 Ocak 2010	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	31 Aralık 2010
Maliyet:						
Arsa ve arazi	-	-	-	-	-	-
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	-	-	14.317.145 (*)	-	(384.956)	13.932.189
Taşıt araç ve gereçleri	353.985	61.475	-	(163.689)	-	251.771
Döşeme ve demirbaşlar	7.277.028	135.990	-	(5.953.446)	-	1.459.572
Yapılmakta olan yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Toplam	7.631.013	197.465	14.317.145	(6.117.135)	(384.956)	15.643.532
Eksi: Birikmiş amortisman:	1 Ocak 2010	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	31 Aralık 2010
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	-	1.175.187	(*) 8.860.333	-	-	10.035.520
Taşıt araç ve gereçleri	301.922	3.497	-	(112.413)	-	193.006
Döşeme ve demirbaşlar	6.629.944	125.292	-	(5.856.426)	-	898.810
Toplam	6.931.866	1.303.976	8.860.333	(5.968.839)	-	11.127.336
Net Değer	699.147		5.456.812			4.516.196

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*) Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 24 Aralık 2010 tarih ve 36 sayılı yönetim kurulu kararına göre Lüleburgaz/Kırklareli fabrikasında kiralama faaliyetlerinin hızlanması nedeniyle kiracıların ihtiyaçları doğrultusunda kullanılması gerekli olduğu anlaşılan elektrik, doğalgaz, su arıtma ve benzeri tesis, demirbaş veya makine/cihazların belirlenip satışının yapılmamasına ve kullanıma sunulması amacıyla şirket içerisinde bırakılmasına karar verilmiştir.

Daha önceden Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 31 Ekim 2008 tarih ve 13 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden şirket faaliyetlerinde gayrimenkul geliştirme operasyonlarının ağırlık kazanması sebebiyle, esas faaliyet konusu olan tekstil üretim faaliyetini 31 Aralık 2008 tarihinden itibaren sona erdirmeye kararına bağlı olarak satış amacıyla elde tutulan varlıklar olarak tanımlanan ve önceki dönemde bu hesap kalemi altında sınıflandırılan varlıkların satışından sonra kalan kısmın büyük bir bölümü cari dönem sonu itibarıyla yukarıda belirtilen yönetim kurulu kararı doğrultusunda mali tablolarda maddi duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

UFRS 5 " Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" standardının Satış planına ilişkin değişiklikler altbaşlığı kapsamında satış amaçlı duran varlık olarak sınıflandırılmasına son verilen bu duran varlıklar mali tablolarda satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasından önceki ve varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmamış olması durumunda ortaya çıkan amortisman, itfa veya yeniden değerlendirme ile ilgili düzeltmeler göz önüne alınarak belirlenen defter değeri ve sonradan satılmamasına karar verildiği gündeki geri kazanılabilir tutarından düşük olanı ile gösterilmiştir.

Grup Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verilen duran varlıkların defter değeri için gerekli olan düzeltmeleri, devam etmekte olan faaliyetlerden elde edilen gelirler hesabına dahil ederek gelir tablosu içerisinde sunmuştur.

31 Aralık 2008 tarihinde amortisman uygulamasına son verilerek satış amaçlı elde tutulan duran varlık olarak sınıflanan ve cari dönemde gerekli koşulların sağlanmamasına bağlı olarak tekrar maddi duran varlıklar altında gösterilen varlıkların 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla net değeri, Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Maddi Duran Varlıkları ve Satış Amacıyla elde tutulan varlıkları için 21.06.2010 tarihinde yaptırmış olduğu ekspertiz değerlemesinde belirlenen değerlere göre (384.956) TL tutarındaki değer düşüklüğü karşılığının ayrılması sonrasında 3.896.669 TL olarak tespit edilmiştir. Bu varlıklara ilişkin döneme yansıyan amortisman gideri 1.175.187 TL olmakla birlikte bu tutarın 584.393 TL'si 2009 yılında satış amaçlı elde tutulan duran varlıklara amortisman hesaplanmamış olması nedeniyle cari dönem gelir tablosuna yansımıştır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla maddi varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.970.300 TL 'dir.
(31 Aralık 2009 : 240.680 TL)

31 Aralık 2009

	1 Ocak 2009	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 09
Maliyet:					
Arsa ve arazi	10.815.516	38.354	(10.853.870)	-	-
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	3.544.454	-	(3.544.454)	-	-
Binalar	27.342.459	-	(27.342.459)	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	145.550.859	-	(117.554.851)	(27.996.008)	-
Taşıt araç ve gereçleri	813.569	-	42.988	(502.572)	353.985
Döşeme ve demirbaşlar	7.540.010	226.318	51.047	(540.347)	7.277.028
Yapılmakta olan yatırımlar	126.094.063	146.522.890	(249.545.002)	(23.071.951)	-
Toplam	321.700.930	146.787.562	(408.746.601)	(52.110.878)	7.631.013

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Eksi: Birikmiş amortisman:	1 Ocak 2009	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 09
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	1.464.981	-	(1.464.981)	-	-
Binalar	5.134.050	-	(5.134.050)	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	120.074.003	-	(93.925.632)	(26.148.371)	-
Taşıt araç ve gereçleri	654.283	42.058	42.988	(437.407)	301.922
Döşeme ve demirbaşlar	7.153.478	131.884	(137.466)	(517.952)	6.629.944
Toplam	134.480.795	173.942	(100.619.141)	(27.103.730)	6.931.866
Net Değer	187.220.135				699.147

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grubun Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

	31.12.2010	31.12.2009
Maliyet Bedeli	604.768	627.155
Birikmiş Amortisman	(423.134)	(354.917)
Net Değer	181.634	272.238

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010

	1 Ocak 2010	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Maliyet:					
Haklar	602.220	-	-	(26.846)	575.374
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	24.935	4.459	-	-	29.394
	627.155	4.459	-	(26.846)	604.768

Eksi: Birikmiş amortisman:					
Haklar	346.633	72.964	-	(14.625)	404.972
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	8.284	9.878	-	-	18.162
	354.917	82.842	-	(14.625)	423.134

Net defter değeri	272.238				181.634
--------------------------	----------------	--	--	--	----------------

31 Aralık 2009

	1 Ocak 2009	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Maliyet:					
Haklar	593.405	7.819.726	(7.810.911)	-	602.220
Özel Maliyetler	19.000	-	-	(19.000)	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9.977	14.958	-	-	24.935
	622.382	7.834.684	(7.810.911)	(19.000)	627.155

Eksi: Birikmiş amortisman:					
Haklar	292.524	54.109	-	-	346.663
Özel Maliyetler	2.533	16.467	-	(19.000)	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.869	5.415	-	-	8.284
	297.926	75.991	-	(19.000)	354.917
Net defter değeri	324.456				272.238

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ŞEREFİYE

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yoktur.

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yoktur.

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerde yer alan şirket aleyhine açılmış davalar için ayrılan karşılıkların toplamı:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yasal davalar karşılığı (Not 31)	43.127	93.088
Fatura Gider Karşılıkları	533.370	-
	576.497	93.088

Dava karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönem Başı Karşılık Tutarı	93.088	101.400
Konusu Kalmayan Karşılık	(49.961)	(8.312)
	-	-
Dönem Sonu Karşılık Tutarı	43.127	93.088

Fatura Gider Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönem Başı Karşılık Tutarı	-	-
Dönem İçi Ayrılan	533.370	-
	-	-
Dönem Sonu Karşılık Tutarı	533.370	-

b) 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla alacaklar ve yatırımlar için alınmış teminatlar ile kısa , uzun vadeli yükümlülükler ve yatırımlar için verilmiş olan teminat tutarları toplamı:

Alınan ve Verilen Teminatlar

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla alınan ve verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	1.297.927	2.659.582	6.988.085	15.096.360
Alınan teminat mektupları	USD	-	-	-	-
Alınan teminat mektupları	TL	-	400.898	-	349.500
Alınan çek ve senetler	TL	-	383.500	-	460.180
Alınan Kefalet	EURO	39.372	80.677	-	-
Alınan çek ve senetler	EURO	254.309	521.105	-	-
Toplam alınan teminatlar			4.045.762		15.906.040

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Verilen teminat mektubu	TL	-	893.306	-	1.214.378
Verilen teminat mektubu	USD	31.262	48.331	32.162	48.426
Verilen teminat mektubu	EURO	3.000.000	6.147.300	8.554.760	18.480.848
Verilen teminat senedi	EURO	-	-	6.000.000	12.961.800
Verilen ipotek teminatı	TL	-	-	-	14.000.000
Verilen ipotek teminatı	EURO	113.000.000	231.548.300	113.000.000	244.113.900
Verilen kefalet	EURO	1.321.600	2.708.091	1.321.600	2.855.052
Toplam verilen teminatlar			241.345.328		293.674.404

Aktifler Üzerindeki Sigorta Tutarı

Aktif değerler içinde yer alan kasa mevcudu, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 281.831.362 TL 'dir (31 Aralık 2009: 350.893.909 TL).

Davalar

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davaların tamamı 43.127 TL (31 Aralık 2009: 93.088 TL) tutarındadır. Bu tutarın tamamı işçiler ve onların aileleri tarafından iş kazası veya işten çıkarmaya ilişkin tazminat taleplerinden oluşturmaktadır. Davaların Şirket aleyhine sonuçlanma ve işveren mali mesuliyet kapsamında olmayan tamamı için 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 43.127 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2009: 93.088 TL.)

23. TAAHHÜTLER

Yoktur.

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun vadeli borç karşılıkları:

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Şirket'in herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kıdem Tazminatı Karşılığı	19.907	1.735

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 2.623,23 TL (31 Aralık 2009: 2.365,16 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık % 5,40 enflasyon oranı ve % 12 iskonto oranı varsayımına göre, % 4,66 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2009: %5,92 reel iskonto oranı).

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İskonto oranı	%4,66	%5,92
Emeklilik ihtimalini hesaplamak için kullanılan oran	%100	% 22,03

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Dönem başı -1 Ocak	1.735	33.158
Cari Hizmet Maliyeti	13.842	43.197
Faiz Maliyeti	7.080	
Ödeme	(2.750)	(74.620)
Dönem sonu	19.907	1.735

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Grubun 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla emeklilik planları bulunmamaktadır.

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Devreden katma değer vergisi	28.430.558	30.883.204
Gelecek aylara ait diğer giderler	193.641	611.479
Peşin ödenen vergiler	15.513	5.135
Diğer gelir tahakkukları	538.270	460.851
	29.177.982	31.960.669

Dönem sonları itibarıyla Grup' un diğer duran varlığı bulunmamaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ödenecek vergi harç ve diğer kesintiler	71.161	506.972
Gelecek Aylara Ait Gelirler	38.773	-
Alınan avanslar (*)	12.678.593	1.809.017
	12.788.527	2.315.989

(*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan Kısa Vadeli Alınan Avans tutarının **12.073.196 TL**' lik kısmını Ağaoğlu & Edip 212 İstanbul My Residence projesi ile ilgili daire satışlarından alınan avanslar oluşturmakta olup, **35.666 TL**' si ise Carrefoursa' dan alınan kira avansından geri kalan **569.730 TL**' si ise diğer avanslardan oluşmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Diğer uzun vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan avanslar	-	1.728.240
	-	1.728.240

27. ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket 30.000.000 TL tutarındaki sermayesini 14 Mayıs 2010 tarihli 26 sayılı yönetim kurulu kararı ile 50.000.000 TL'ye çıkarmak için Sermaye Piyasası Kuruluna ve T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na başvurmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu 26.08.2010 tarih ve 25/753 sayılı kurul kararı ile ihraç ve halka arz edilecek 20.000.000 TL nominal değerli payların kayda alınmasını uygun görmüş olup, bu paylar 08.09.2010 tarih ve 67/653 sayılı karar ile kayda alınmıştır. Sermaye artırımını 04.11.2010 tarihinde tescil edilmiş olup, bu durum 10 Kasım 2010 tarih ve 7687 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı:

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi
Akın Holding A.Ş.	15.000.000	30,00	9.000.000	30,00
Feza Holding A.Ş.	6.000.000	10,58	3.600.000	12,00
Diğer ⁽¹⁾ ⁽²⁾	29.000.000	59,42	17.400.000	58,00
Toplam Sermaye	50.000.000	100,00	30.000.000	100,00
Ödenmiş Sermaye	50.000.000			

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

⁽²⁾ 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in halka açıklık oranı % 34,84 (31 Aralık 2009: % 29,84) 'dür.

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (hisse adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	3.000.000.000	30.000.000	1.759.500.000	17.595.000
Sermaye artırımını	2.000.000.000	20.000.000	1.240.500.000	12.405.000
	5.000.000.000	50.000.000	3.000.000.000	30.000.000

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Yönetim Kurulu, 17.595.000 TL olan tamamı ödenmiş sermayesinin 12.405.000 TL nakit (%70,50 bedelli) artırılmak suretiyle 30.000.000 TL'ye çıkarılmasına yönelik 21 Nisan 2009 tarih ve 6 numaralı Yönetim Kurulu kararına bağlı olarak ana sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 7'nci maddesinin değiştirilmesini içeren tadil tasarısının SPK'nın 03.06.2009 tarih ve B.02.1.SPK.0.13-791/7079 sayılı yazısında yer aldığı şekliyle değiştirilmesine dair 30.06.2009 tarihli olağanüstü genel kurur kararı, 22.12.2009 tarihinde tescil edilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye Yedekleri

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve hisse senedi ihraç priminden (emisyon primi) oluşmaktadır.

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

Yasal Yedekler- Geçmiş Yıl Kar /Zararları

Yasal yedekler, Türk Ticaret Kanunu (TTK)'da öngörüldüğü şekli ile birinci ve ikinci tertip yedeklerden oluşur. TTK, birinci yasal yedeğin, toplam yedek Şirket'in ödenmiş sermayesinin % 20'sine erişene kadar kanuni kardan % 5 oranında ayrılmasını öngörür. İkinci yasal yedek ise, ödenmiş sermayenin % 5'ini aşan tüm nakit kar dağıtımları üzerinden % 10 oranında ayrılır. TTK hükümleri çerçevesinde yasal yedekler, sadece zararları netleştirmek için kullanılabilen ve ödenmiş sermayenin % 50'sini aşmadıkça diğer amaçlarla kullanılamamaktadır.

Seri: XI, No:29 sayılı tebliğ uyarınca "Ödenmiş Sermaye, Hisse Senedi İhraç Primleri, ve Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemleri yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmekte olup, UMS/UFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilmiştir. Yine bu tebliğ uyarınca, net dönem karı dışındaki birikmiş kar/zararlar, özleri itibariyle birikmiş kar/zarar niteliğinde olan olağanüstü yedekler ile birlikte "Geçmiş Yıllar Kar/Zararları" kaleminde gösterilmiştir.

Grubun Seri: XI, No:29 sayılı tebliğe göre özkaynak kalemleri 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ödenmiş sermaye	50.000.000	30.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	45.301.980	45.301.980
Hisse senedi ihraç primleri	104.038	23.220
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.067.777	2.067.777
-Yasal yedeler	2.057.213	2.057.213
-Özel yedekler	10.564	10.564
Geçmiş yıllar kar/zararları	(17.537.257)	(30.649.986)
-Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları	10.477.425	10.477.425
-Olağanüstü yedekler	13.569.309	13.569.309
-Geçmiş yıllar zararları	(41.583.991)	(54.696.720)
Net dönem karı /zararı (-)	(8.645.369)	13.112.729
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	71.291.169	59.855.720
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	398	172
Özkaynaklar toplamı	71.291.567	59.855.892

Grubun XI-29 Tebliğe göre düzenlediği bilançosunda birikmiş zararlar içerisinde göstermiş olduğu geçmiş yıllar zararları 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle 41.583.991 TL' dir (31 Aralık 2009: 54.696.720 TL).

25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamının, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır. SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabidir.

Yukarıda tarihi bedelleri ile gösterilmiş kalemlerin düzeltilmiş değerleri ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010

	Tarihi Değerler	Düzeltilmiş Değer	Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkı
Sermaye	50.000.000	95.301.980	45.301.980
Hisse senedi ihraç primi	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 yedek	13.569.309	20.045.855	6.476.546
	65.741.124	121.520.529	55.779.405

31 Aralık 2009

	Tarihi Değerler	Düzeltilmiş Değer	Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkı
Sermaye	30.000.000	75.301.980	45.301.980
Hisse senedi ihraç primi	23.220	78.221	55.001
Yasal yedekler	2.057.213	5.896.832	3.839.619
Özel yedekler	10.564	116.823	106.259
Olağanüstü yedek	13.569.309	20.045.855	6.476.546
	45.660.306	101.439.711	55.779.405

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

31.12.2010 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan pay 398 TL'dir. (31.12.2009: 172)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar Hareket Tablosu aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak – 31 Aralık 2010	1 Ocak – 31 Aralık 2009
1 Ocak	172	168
Sermaye Arttırımı	192	-
Dönem Karından Pay	34	4
Kapanış Bakiyesi	398	172

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. 28.000.000 TL olan sermayesini dönem içerisinde 60.000.000 TL'ye çıkarmış olup, artırılan sermaye Şirketin cari hesap alacağından karşılanmıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**Satış Gelirleri (Net)**

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Kiralama gelirleri	21.935.988	7.560.435
Masraf katılım payı gelirleri	6.866.622	2.880.065
Arsa ve Proje Satışı		28.575.000
	28.802.610	39.015.500

Satışların Maliyeti

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Personel Giderleri	1.015.071	444.870
İşletme Giderleri	10.265.797	4.996.617
Amortisman ve tükenme payları	5.240.893	897.892
Arsa ve Proje Satış Maliyeti	-	10.113.951
Diğer	157.958	-
	16.679.719	16.453.330

Grubun tekstil üretim faaliyeti 31 Aralık 2008 tarihinde sona erdirildiğinden, durdurulan tekstil üretim faaliyetine ilişkin satış gelirleri ve satışların maliyeti ile ilgili tutarları UFRS 5 kapsamında durdurulan faaliyetler olarak sunulmuştur.(Not 34)

**29. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ,
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Paz. Satış Ve Dağıtım Giderleri	81.757	-
Genel yönetim giderleri	7.483.777	3.228.975
	7.565.534	3.228.975

Paz. Satış Ve Dağıtım Giderleri

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Diğer giderler	81.757	-
	81.757	-

Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Personel giderleri	1.313.090	537.062
Kıdem tazminatı	18.172	43.147
Vergi, resim ve harçlar	1.199.267	250.158
Amortisman ve tükenme payları	1.916.915	521.147
Dış. sağlanan fayda ve hizmetler	665.253	672.671
Diğer giderler	2.371.080	1.204.790
	7.483.777	3.228.975

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Amortisman ve itfa payı giderleri

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Genel yönetim giderleri	1.916.915	521.147
Hizmet üretim maliyeti	5.240.893	897.892
Toplam amort. ve itfa Payı Gideri	7.157.808	1.419.039

Personel giderleri

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Genel yönetim giderleri	1.313.090	537.062
Hizmet üretim maliyeti	1.015.071	43.197
Personel Gideri Toplamı	2.328.161	580.259

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla diğer faaliyetlerden gelir ve karların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Konusu Kalmayan Karşılıklar	29.169	40.636
Sigorta Hasar Tazminat Gelirleri	21.968	5.840
Diğer Olağan Gelirler	251.221	967.693
	302.358	1.014.169

Diğer faaliyet giderleri (-)

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	1.635.120	-
Önceki Dönem Gider ve Zararları	216.663	-
Diğer Karşılık Giderleri	533.370	-
Maddi Duran Varlık Değer	384.956	-
Düşüklüğü Karşılığı		
Kanunen Kabul Edilmeyen	172.193	-
Giderler		
Diğer olağan gider ve zararlar	330.094	124.312
	3.272.396	124.312

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Faiz Gelirleri	102.883	43.740
Reeskont gelirleri	568.978	251.001
Kur Farkı Gelirleri	19.136.803	2.189.930
Diğer	4.210	-
	19.812.874	2.484.671

33. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Faiz Giderleri	14.840.489	4.061.525
Kur Farkı Giderleri	5.320.265	1.935.558
Reeskont Giderleri	29.066	649.603
Faktoring Giderleri	63	-
Diğer finansman giderleri	553.049	220.664
	20.742.932	6.867.350

31.12.2010 tarihi itibariyle aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu 31 Ekim 2008 tarihli toplantısında, Şirket faaliyetlerinde gayrimenkul geliştirme operasyonlarının ağırlık kazanması sebebiyle, esas faaliyet konusu olan tekstil üretim faaliyetini 31 Aralık 2008 tarihinden itibaren sona erdirmeye kararı almıştır.

Söz konusu tekstil üretim faaliyeti 31 Aralık 2008 tarihine kadar sürdürülmüş olup, dolayısıyla bu durumda tekstil faaliyetleri sonuçları ve nakit akışları durdurulan faaliyetler olarak UFRS 5 doğrultusunda sunulmuştur.

a) Satış amaçlı elde tutulan varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Satış amaçlı elde tutulan varlıklar	(**) 40.866	20.549.482
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(*) (33.666)	-
Satış amaçlı elde tutulan varlıklar	7.200	20.549.482

Satış amaçlı elde tutulan varlık ve yükümlülük gruplarının özet bilgileri aşağıdaki gibidir:

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Satış amaçlı elde tutulan varlık grupları

Maddi duran varlıklar	40.866	20.549.482
	40.866	20.549.482

Dönem içerisinde Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıkların hareketi aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir:

	1 Ocak-31 Aralık 2010
Dönem Başı Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar, Net	20.549.482
Maddi Duran Varlıklara Transfer, Net (-)	(5.456.813)
Satış, Net (-)	(15.051.803)
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(33.666)
Dönem Sonu Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar, Net	7.200

(*) Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Maddi Duran Varlıkları ve Satış Amacıyla elde tutulan varlıkları için 21.06.2010 tarihinde ekspertiz değerlemesi yaptırmıştır. Bu ekspertiz değerlemesi sonucunda şirketin satış amacıyla elde tutulan varlıklarına 33.666 TL karşılık ayrılmıştır.

(**) Cari dönem içerisinde Grup yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklardan çekilerek maddi duran varlıklar hesap grubunda sınıflandırılan duran varlıklara ilişkin detaylı açıklamalar **Not: 18** de bulunmaktadır.

b) Durdurulan faaliyetlere ilişkin gelirler, giderler ve vergi öncesi kar ve zarar:

	1 Ocak-31 Aralık 2010	1 Ocak-31 Aralık 2009
Satış gelirleri (net)	-	2.208.426
Satışların maliyeti (-)	-	(2.889.452)
Brüt kar(zarar)	-	(681.026)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	-	-
Diğer faaliyet gelirleri	-	1.742.582
Diğer faaliyet giderleri (-)	(13.501.975)	(5.110.175)
Faaliyet karı (zararı)	(13.501.975)	(4.048.619)
Finansal gelirler	-	51.762
Finansal giderler (-)	-	(43.201)
Vergi öncesi kar(zarar)	(13.501.975)	(4.040.058)
Vergi geliri /(gideri)(net) (Not 35)	-	(804.045)
Net dönem karı (zararı)	(13.501.975)	(4.844.103)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grubun vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

Hesap Adı	01.01.2010 31.12.2010	01.01.2009 31.12.2009
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	4.199.379	2.116.463
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	4.199.379	2.116.463

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Şirket'in 2010 yılı kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

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

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

Grubun cari dönem vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2010 31.12.2010	01.01.2009 31.12.2009
Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar)	(23.617.158)	(12.494.963)
Matraha İlaveler	388.855	324.391
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-
Dava Tazminat Karşılığı	-	-
İştirak Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Mali Zarar	-	-
Diğer Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	388.855	324.391
Matrahtan İndirimler (-)	-	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	-	-
Senetler Ve Çek Reeskontları	-	-
Konusu Kalmayan Şüpheli Tic. Al. Karş.	-	-
Ödenen SSK Primleri	-	-
Konusu Kalmayan Kıdem Taz. Karş.	-	-
Diğer	-	-
Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)	(23.228.303)	(12.170.572)

Gelir Vergisi Stopajı:

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ii) Ertelenmiş Vergi:

Grubun vergiye esas yasal mali tabloları ile SPK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile SPK Muhasebe 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 v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço 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.

Hesap Adı	31.12.2010	31.12.2009
Sabit Kıymetler	(8.096.230)	(5.932.970)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	3.981	347
Stok Değer Düşüş Karşılığı	-	83.611
Şüpheli Alacak Karşılığı	109.449	-
Mali Zarar	11.294.303	4.759.613
Tahakkuk Etmemiş Fin. Gelir/Gideri	303.973	705.538
Diğer	247.376	47.334
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yük. (Net)	3.862.852	(336.527)
	31.12.2010	31.12.2009
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(336.527)	(1.648.945)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	4.199.379	1.312.418
-Durdurulan Faaliyetler (Not:34)	-	(804.045)
-Sürdürülen Faaliyetler	4.199.379	2.116.463
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi varlığı / Yükümlülüğü	3.862.852	(336.527)

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

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grubun 31.12.2010 itibariyle sonraki döneme devreden mali zararı 59.196.937 TL (31.12.2009 : 23.798.063 TL) olup Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede bu tutarın önemli bir kısmının gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile realize edilmesinin mümkün olduğu değerlendirilerek sadece bu tutar ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır. Şirketin 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle üzerinden ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmayan mali zararları aşağıdaki gibidir.

	31.12.2010	31.12.2009
2010	-	-
2011	-	-
2012	2.725.422	-
2013	-	-
2014	-	12.170.572
2015	-	-
Ertelenmiş Vergi Hesabına Dahil Edilmeyen Mali Zarar	2.725.422	12.170.572

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grubun 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi alacağı hesaplanan mali zararları ve kullanılabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	2.725.422
2013	21.072.640	21.072.641
2014	12.170.572	-
2015	23.228.303	-
Ertelenmiş Vergi Hesabına Dahil Edilen Mali Zarar	56.471.515	23.798.063

Grubun 31.12.2010 tarihinde ertelenmiş vergiye konu ettiği 56.471.515 TL tutarındaki mali zararın 31.927.230 TL' si Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin geri kalan 24.544.285 TL' si ise Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'ye aittir.

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.' ye ait olan mali zarar tutarları 2014 ve 2015 yılına aittir. Şirket tarafından 212 alışveriş merkezi gelirleri ile bu mali zarar tutarının geçici fark haline dönüştürebileceği ve mali zararların kullanılacağı öngörülmektedir.

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. için ise; şirketin Ağaoğlu ile hasılat paylaşımı ile yürütmekte olduğu proje kapsamında 2012 yılında önemli bir tutarda gelir elde edeceği hesaplanmış ve mali zarar tutarları mali tablolarda varlık olarak değerlendirilmiştir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2010 31.12.2010	01.01.2009 31.12.2009
Vergi karşılığının mutabakatı:		
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	(12.844.714)	11.800.315
Kurumlar vergisi oranı %20	2.568.943	(2.360.063)
Vergi etkisi:		
- Kullanılan mali zarar	2.434.114	4.214.528
- Kullanılmayan mali zarar	(545.084)	
- Vergiye Tabi Olmayan Gelir	-	-
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	(258.594)	(542.047)
Gelir tablosundaki vergi karş. Gideri	4.199.379	1.312.418

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/kayıp miktarı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

	01.01.2010 31.12.2010	01.01.2009 31.12.2009
Hisse Başına Kazanç		
Cari Dönem Kar Zararı	(8.645.369)	13.112.729
Ağırlıklı Ortalama Hisse Adedi	5.000.000.000	3.000.000.000
Hisse Başına Kazanç/ (Kayıp) – Kuruş	(0,00173)	0,00437

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

37. İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

Grubun ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflardan alacaklar				
Akın Tekstil A.Ş.	-	-	-	-
Edpa Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.700	-	-	57.205
Engin Kuru Temizleme A.Ş.	1.869	-	18.655	-
Galata Yiyecek ve İçecek Turizm Ltd. Şti.	28.449	-	4.093	-
Yek Gıda	-	-	-	-
Tekstüre Çorap	-	-	-	-
Kenpa Tekstil	-	-	-	-
Feza Holding	-	-	-	-
	32.018	-	22.748	57.205
	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Ortaklara borçlar				
- Ödenecek temettü	-	687	-	687
- Akın Holding A.Ş. (*)	95.529	5.187.465 (*)	173.004	3.051.860(*)
- Şahıs Ortaklar	-	95.000	-	-
- Feza Holding A.Ş.	-	417.631	-	3.101
İlişkili taraflara borçlar				
Mig Mimarlık İnş. Geliş. Turizm Ticaret A.Ş.	-	26.397	-	762.354
- Yek Gıda	1.829	-	-	-
- Git Gıda	-	101.016	-	-
Diğer				
Personel	-	-	-	23.879
	97.358	5.828.196	173.004	3.841.881

(*) Nakit kullanımlarından oluşmaktadır. Akın Holding Gruba % 9 üzerinden faiz hesaplamaktadır.

İlişkili taraflarla olan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir :

Alımlar	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Mal	Hizmet	Kira / Faiz	Mal	Hizmet	Kira / Faiz
Ortaklar						
Akın Holding AŞ.	-	232.000	316.602	-	43.381	95.690
Diğer İlişkili Taraflar						
Akın Tekstil A.Ş.	-	-	-	-	2.072	-
Edpa Kimya San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Mig Mimarlık	-	-	18.337	-	-	-
Akın Holding A.Ş.	-	-	-	-	120.000	-
Feza Holding A.Ş.	-	-	14.942	-	-	10.806
Git Gıda	-	-	861	-	-	-
TOPLAM	-	232.000	350.742	-	165.453	106.496

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Satışlar	31 Aralık 2010			31 Aralık 2009		
	Mal	Hizmet	Kira / Faiz	Mal	Hizmet	Kira / Faiz
Ortaklar						
Akın Holding A.Ş.	-	-	-	900	-	-
Diğer İlişkili Taraflar						
Akın Tekstil A.Ş.	4.787	-	-	324.487	12.290	12.000
Edpa Kimya San. A.Ş.	51.632	6.406	15.674	138.076	2.851	6.075
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	-	21.901	12.944	-	6.587	20.427
Galata Yiy.ve İç.Tur.Ltd.	-	121.121	244.989	-	25.752	83.537
Yek Gıda	-	3.178	26.872	-	-	-
Kenpa Tekstil	-	41.609	130.031	-	-	-
Tekstüre Çorap	500	-	-	-	-	-
TOPLAM	56.919	194.215	430.510	463.463	47.480	122.039

İlişkili taraflarla yapılan işlemler teminatsız olarak yapılmaktadır.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı

31 Aralık 2010 itibariyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 640.106 TL (31 Aralık 2009: 515.483 TL)' dir.

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

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

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

Yabancı Para Riski

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

Grubun ayrıca yaptığı işlemlerden doğan yabancı para riski vardır. Bu riskler Şirket'in değerlendirme para birimi dışındaki para birimi cinsinden mal ve hizmet alım ve satımı yapması ve yabancı para cinsinden banka kredisi kullanmasından kaynaklanmaktadır.

Grubun 31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 daki net yabancı para pozisyonu yaklaşık olarak sırasıyla 230.467.006 TL kısa (pasif) ve 286.313.654 TL kısa (pasif) pozisyonudur.

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Toplam Bazında;

	31 Aralık 2010 (TL Tutarı)	31 Aralık 2009 (TL Tutarı)
A. Döviz cinsinden varlıklar	507.445	2.535.390
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(230.974.451)	(288.849.044)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(230.467.006)	(286.313.654)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle Grubun yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur :

	DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU							
	Cari Dönem (31 Aralık 2010)				Önceki Dönem (31 Aralık 2009)			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Diğer
1. Ticari Alacaklar	362.209	-	176.765	-	1.477.026	48	683.680	-
2. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka dahil)	145.236	-	70.878	-	894.503	45.000	382.700	-
3. Parasal olmayan diğer alacak varlıklar	-	-	-	-	163.861	6.530	71.300	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	507.445	-	247.643	-	2.535.390	51.578	1.137.680	-
5. Parasal olmayan diğer alacak varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Duran Varlıklar (5)	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+6)	507.445	-	247.643	-	2.535.390	51.578	1.137.680	-
10. Ticari Borçlar	27.476	-	13.409	-	5.260.267	-	2.434.971	-
11. Finansal borçlar	52.795.242	-	25.765.088	-	53.573.738	801.662	24.240.465	-
12. Parasal olan diğer borç ve yükümlülükler	125.927	17.075	48.572	-	2.513.483	506.312	810.595	-
13. Toplam Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	52.948.645	17.075	25.827.069	-	61.347.488	1.307.974	27.486.031	-
14. Finansal Borçlar	177.999.496	-	86.867.159	-	225.773.316	-	104.510.168	-
15. Parasal olan diğer borç ve yükümlülükler	26.310	-	12.840	-	1.728.240	-	800.000	-
16. Toplam Uzun Vadeli Yükümlükler (14+15)	178.025.806	-	86.879.999	-	227.501.556	-	105.310.168	-
17. Toplam Yükümlülükler (13+16)	230.974.451	17.075	112.707.068	-	288.849.044	1.307.974	132.796.199	-
18. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-17)	(230.467.006)	(17.075)	(112.459.425)	-	(286.313.654)	(1.256.396)	(131.658.519)	-
19. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2+3-10-11-12-14-15)	(230.467.006)	(17.075)	(112.459.425)	-	(286.477.515)	(1.262.926)	(131.729.819)	-
20. İhracat	-	-	-	-	16.416	-	7.646	-
21. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tablo, Grubun bilançosunda net döviz pozisyonunun döviz kurlarındaki değişimlerle ulaşacağı durumları göstermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem (31 Aralık 2010)				
Kar/Zarar		Özkaynaklar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın % 10 Değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.640)	2.640	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(2.640)	2.640	-	-
Euro'nun % 10 Değişmesi halinde:				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(23.044.061)	23.044.061	-	-
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(23.044.061)	23.044.061	-	-
Diğerlerin % 10 Değişmesi halinde:				
7- Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(23.046.701)	23.046.701	-	-
Önceki Dönem (31 Aralık 2009)				
Kar/Zarar		Özkaynaklar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın % 10 Değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(189.176)	189.176	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(189.176)	189.176	-	-
Euro'nun % 10 Değişmesi halinde:				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(28.442.190)	28.442.190	-	-
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(28.442.190)	28.442.190	-	-
Diğerlerin % 10 Değişmesi halinde:				
7- Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(28.631.366)	28.631.366	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kredi Riski

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

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari İlişkili Taraf	Alacaklar Diğer Taraf	Diğer İlişkili Taraf	Alacaklar Diğer Taraf		
Cari Dönem (31 Aralık 2010)						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	32.018	3.993.613	-	238.854	349.927	4.871
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	382.368	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	32.018	3.538.235	-	238.854	349.927	4.871
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	455.378	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	208.433	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	2.368.263	-	181.777	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(2.368.263)	-	(181.777)	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
Önceki Dönem (31 Aralık 2009)						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	22.748	11.490.839	57.205	835.183	2.916.700	191.114
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	165.877	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	9.803.029	57.205	835.183	2.916.700	123.941
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	22.748	1.687.810	-	-	-	67.173
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.346.911	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(1) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(2) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların gelecekte değer düşüklüğüne uğraması ve kredi riski beklenmemektedir.

(3) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların vadelerinin genel olarak kısa olması nedeniyle gelecekte de değer düşüklüğüne uğraması beklenmemektedir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Cari Dönem (31 Aralık 2010)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	338.939	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	101.069	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	15.370	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	208.433	-

Önceki Dönem (31 Aralık 2009)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	620.574	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.068.795	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	21.189	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.346.911	-

Likidite Riski

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

Aşağıdaki tablo, Grubun türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

31 Aralık 2010

	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Banka Kredileri	230.867.357	255.411.007	8.437.527	47.526.392	199.447.088
Finansal kiralama yükümlülükleri	3.027.707	3.332.959	624.331	1.783.571	925.057
Ticari borçlar	1.411.966	1.411.966	1.227.616	184.350	-
Diğer Borçlar	6.464.717	6.517.214	6.447.658	-	69.556
	241.771.747	266.673.146	16.737.132	49.494.313	200.441.701

31 Aralık 2009

	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Banka Kredileri	276.278.045	276.278.045	12.922.151	31.733.875	231.622.019
Finansal kiralama yükümlülükleri	5.344.443	5.344.443	730.303	1.821.642	2.792.498
Ticari borçlar	8.238.217	8.238.217	8.211.993	26.224	-
Diğer Borçlar	7.947.356	7.947.356	3.149.868	3.055.648	1.741.840
	297.808.061	297.808.061	25.014.315	36.637.389	236.156.357

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz Riski

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

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla Grubun faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki belirtilmiştir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Sabit faizli finansal araçlar		
Nakit ve nakit benzerleri	-	1.200.000
Finansal borçlar	226.924.752	249.724.290
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	6.970.312	31.898.198

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.

Sermaye Yönetimi

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

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

Grubun genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

31 Aralık 2010 ve 31 Aralık 2009 tarihleri itibarıyla net finansal borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Toplam finansal borçlar	233.895.064	281.622.488
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(354.798)	(3.107.814)
Net finansal borç	233.540.266	278.514.674
Toplam özsermaye	71.291.169	59.855.718
Kullanılan sermaye	304.831.435	338.370.392
Net Finansal Borç/Kullanılan Sermaye oranı	% 76,61	% 82,31

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Rayiç Değer

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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

39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Grup, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Fakat piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grubun cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar -Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsiz olacağı ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler -Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

41. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.