

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

**1 OCAK 2022 – 31 ARALIK 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE MALİ TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

/

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	6
KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR	7-49

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
VARLIKLAR	Notlar		
Dönen Varlıklar		107.225.172	67.479.554
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not:6	18.521.977	56.794.008
Finansal Yatırımlar	Not:7	67.005.704	-
Ticari Alacaklar	Not:10	20.108.074	8.996.961
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not:10</i>	<i>20.108.074</i>	<i>8.991.841</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not:10,Not: 37</i>	-	5.120
Diğer Alacaklar	Not:11	272.786	236.548
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not:11</i>	<i>272.786</i>	<i>236.548</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not:11, Not: 37</i>	-	-
Stoklar	Not:13	273.307	153.683
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	460.654	346.787
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	Not:35	268.466	-
Diğer Dönen Varlıklar	Not:26	314.204	951.567
Duran Varlıklar		1.965.468.314	942.863.714
Finansal Yatırımlar	Not:7	-	-
Ticari Alacaklar	Not:10	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not:16	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not:17	1.963.414.000	940.885.000
Maddi Duran Varlıklar	Not:18	1.691.054	1.530.834
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not:18	308.304	400.825
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		54.956	47.055
<i>Şerefiye</i>	<i>Not:19</i>	-	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>Not:19</i>	<i>54.956</i>	<i>47.055</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	Not:26	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not:35	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		2.072.693.486	1.010.343.268

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		104.785.411	98.763.889
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not:8	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not:8	90.761.309	92.198.566
Ticari Borçlar	Not:10	8.949.482	3.752.541
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar</i>	Not:10	8.949.482	3.501.047
<i>İlişkili Taraplara Ticari Borçlar</i>	Not:10, Not:37	-	251.494
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not:20	304.784	212.806
Diğer Borçlar	Not:11	2.014.351	779.458
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar</i>	Not:11	2.013.664	778.771
<i>İlişkili Taraplara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	687	687
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	1.019.300	407.209
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not:35	-	25.541
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not:22	1.736.185	1.387.768
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		-	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		1.736.185	1.387.768
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not:26	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.514.569.058	1.020.052.831
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not:8	1.313.588.877	1.001.168.686
Diğer Borçlar	Not:11	1.865.905	1.608.526
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar</i>	Not:11	1.865.905	1.608.526
<i>İlişkili Taraplara Diğer Borçlar</i>	Not:11, Not:37	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not:26	212.172	323.170
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.523.115	682.046
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	Not:24	1.523.115	682.046
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not:22	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not:35	197.378.989	16.270.403
ÖZKAYNAKLAR		453.339.017	(108.473.452)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not:27	453.339.017	(108.472.190)
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		45.301.980	45.301.980
Pay İhraç Primleri/İskontoları		104.038	104.038
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(462.644)	(128.900)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)</i>		(462.644)	(128.900)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)		(220.818.947)	(39.666.451)
Net Dönem Karı / (Zararı)		562.146.813	(181.150.634)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not:27	-	(1.262)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.072.693.486	1.010.343.268

İlişkili açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2022 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2021 31.12.2021
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>			
Hasılat	Not:28	173.627.606	73.225.538
Satışların Maliyeti (-)	Not:28	(87.714.218)	(36.147.533)
BRÜT KAR		85.913.388	37.078.005
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not:29	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:29	(8.400.244)	(6.219.169)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31	1.024.178.749	221.267.661
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31	(6.846.947)	(4.342.468)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.094.844.946	247.784.029
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32	15.713.243	618
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:32	-	(7.099.628)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not:16	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		1.110.558.189	240.685.019
Finansal Gelirler	Not:33	3.216.570	19.436.176
Finansal Giderler (-)	Not:33	(370.435.924)	(469.788.419)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		743.338.835	(209.667.224)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	Not:35	(181.192.022)	28.515.314
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	(38.442)
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(181.192.022)	28.553.756
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		562.146.813	(181.151.910)
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		562.146.813	(181.151.910)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		562.146.813	(181.151.910)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	(1.276)
Ana Ortaklık Payları		562.146.813	(181.150.634)
Pay Başına Kazanç	Not:36	0,08648	(0,02787)

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2022 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2021 31.12.2021
	Notlar		
DÖNEM KAR / ZARARI		562.146.813	(181.151.910)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(333.744)	12.679
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	Not: 24	(417.180)	15.849
Vergi Etkisi	Not: 24	83.436	(3.170)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(333.744)	12.679
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		561.813.069	(181.139.231)
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı		561.813.069	(181.139.231)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	(1.276)
Ana Ortaklık Payları		561.813.069	(181.137.955)

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2022 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2021 31.12.2021
	Notlar		
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(8.917.854)	28.140.404
Dönem Karı (Zararı)		562.146.813	(181.151.910)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		562.146.813	(181.151.910)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(500.837.659)	210.223.325
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:18-19	680.971	456.668
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(1.729.783)	(2.747.038)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	(1.729.783)	(2.746.420)
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	(618)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		883.248	681.979
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:24	534.831	469.727
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22	112.083	59.757
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22	236.334	152.495
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		153.307.839	36.293.970
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	-	(252.910)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	153.331.565	36.527.850
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not:10	(23.726)	19.030
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(1.037.629.589)	(218.516.579)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:31	(1.021.946.831)	(218.516.579)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:32	(15.682.758)	-
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not: 35	181.192.022	(28.515.314)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:32	(30.485)	7.099.628
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	Not:8-33	202.488.118	415.470.011
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(69.822.059)	(193.961)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(51.322.946)	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(9.357.604)	1.085.244
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10-37	5.120	5.857
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10	(9.362.724)	1.079.387
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(36.238)	(62.281)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	(119.624)	(57.289)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:26	(113.867)	(40.637)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.196.941	973.551
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10-37	(251.494)	3.284
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10	5.448.435	970.267
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20	91.978	22.898
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.492.272	(375.355)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:11-37	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:11	1.492.272	(375.355)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		501.093	(1.828.609)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(16.154.064)	88.517
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(8.512.905)	28.877.454
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not: 24	(110.942)	(730.470)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	Not: 35	(294.007)	(6.580)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(1.180.730)	47.194.627
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 18-19	(1.255.451)	(1.162.567)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:18	648.515	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not: 17	104.772	59.119.615
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları		(600)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 17	(677.966)	(10.762.421)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(44.964.874)	(37.880.619)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.319.221.961	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(206.940)	(209.213)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(1.339.113.100)	(1.326.066)
Ödenen Faiz	Not:33	(24.866.795)	(36.598.250)
Alınan Faiz	Not:33	-	252.910
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(55.063.458)	37.454.412
Döviz Kurlarındaki Değişim Nakit ve Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	17.476.200
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(55.063.458)	54.930.612
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	Not: 6	56.794.008	1.863.396
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	Not: 6	1.730.550	56.794.008

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar			
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Diğer Kazanç ve (Kayıplar)	Yasal Yedekler	İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazancı	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	ÖZKAYNAKLAR
1 Ocak 2021 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	45.301.980	104.038	(141.579)	-	-	2.067.777	-	162.129.785	(201.796.236)	72.665.765	14	72.665.779
Transferler	Not: 27									(201.796.236)	201.796.236			
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27				12.679						(181.150.634)	(181.137.955)	(1.276)	(181.139.231)
- Dönem Kar/Zararı											(181.150.634)	(181.150.634)	(1.276)	(181.151.910)
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27				12.679							12.679		12.679
31 Aralık 2021 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	45.301.980	104.038	(128.900)	-	-	2.067.777	-	(39.666.451)	(181.150.634)	(108.472.190)	(1.262)	(108.473.452)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar			
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Diğer Kazanç ve (Kayıplar)	Yasal Yedekler	İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazancı	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	ÖZKAYNAKLAR
1 Ocak 2022 Tarihindeki Bakiyeler		65.000.000	45.301.980	104.038	(128.900)	-	-	2.067.777	-	(39.666.451)	(181.150.634)	(108.472.190)	(1.262)	(108.473.452)
Transferler	Not: 27									(181.150.634)	181.150.634			
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler	Not: 27									(1.862)		(1.862)	1.262	(600)
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27				(333.744)						562.146.813	561.813.069		561.813.069
- Dönem Kar/Zararı											562.146.813	562.146.813		562.146.813
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27				(333.744)							(333.744)		(333.744)
31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	45.301.980	104.038	(462.644)	-	-	2.067.777	-	(220.818.947)	562.146.813	453.339.017	-	453.339.017

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in halka açıklık oranı % 56,10 (31 Aralık 2021: % 52,92) olup ilgili pay senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.’ye kote edilmiş olup, Ana Pazar’da işlem görmektedir.

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

Bağlı Ortaklık

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

Konsolide finansal tabloların sunumu amacıyla, Edip Gayrimenkul Yatırım ve Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi (Edip Uluslararası Gayrimenkul - %100’ü Edip Gayrimenkul Yatırım’a ait olan bağlı ortaklık) bundan böyle “Bağlı Ortaklık” olarak adlandırılacaktır.

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 40 kişidir. (31 Aralık 2021: 42 kişi)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 7 Mart 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.03 Konsolidasyon Esasları

Konsolidasyon, ana ortaklık olan Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. bünyesinde gerçekleştirilmiş olup, Edip Gayrimenkul Yatırım'ın %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin finansal tabloları tam konsolidasyon yöntemi ile ilişikteki konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

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

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

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

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

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)**
- b) Grup, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. **(Not: 18,19)**

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

Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibariyle ilgili karşılıklara ait bilgiler Not 10' da verilmiştir.

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

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

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.08 Netleştirme / Mahsup

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

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Hasılat

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

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

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

2.09.02 Stok Değerlemesi

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

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

2.09.03 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

2.09.04 Ticari Alacaklar

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.09.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilirler.

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

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

2.09.06 Maddi Duran Varlıklar

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Aralık 2022 Oran (%)	31 Aralık 2021 Oran (%)
Taşıtlar	2-10	20	20
Demirbaşlar	2-50	2-50	2-50

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

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

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

2.09.07 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Aralık 2022 Oran (%)	31 Aralık 2021 Oran (%)
Haklar	3	33,33	33,33

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.08 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir.

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

2.09.09 Kiralama İşlemleri

i) Finansal Kiralama İşlemleri

Grup'un Finansal Kiralama işlemi bulunmamaktadır.

II) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

Kiracı Olarak Grup:

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

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemelerden oluşur.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

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

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

Kiralayan Olarak Grup:

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yönetime göre gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Grup bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi'nden kira geliri elde etmektedir.

Grup'un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 tarihleri arası için 120.148.251 TL'dir. (1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021: 50.748.150 TL' dir)

2.09.10 Borçlanma Maliyetleri

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

2.09.11 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
 - Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.
- Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür.

Bu durum, genel olarak Grup'un borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Grup'un vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

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

2.09.12 Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

2.09.13 Hisse Başına Kar / Zarar

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

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

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

2.09.14 Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Grup'un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

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

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

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

2.09.16 İlişkili Taraflar

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

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.09.18 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Cari Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

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

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.09.19 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

2.09.20 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.10 Sermaye ve Temettüleri

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

2.12 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

i) **31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler ve yorumlara ilişkin özet bilgi:**

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'i yayımlamıştır. Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır. Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Cari dönemde yürürlüğe giren düzenlemelerin Grup mali tablolarına bir etkisi olmamıştır.

ii) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır. TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir. TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yer alan geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişikliklerle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir. TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir. TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır. TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır. TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 yıllarında işletme birleşmeleri standardı kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	31.049	55.625
Banka	18.490.928	56.738.383
- TL Vadesiz Mevduat	503.407	3.872.230
- Euro Vadesiz Mevduat	1.196.094	52.866.153
- TL Bloke Mevduat	16.791.427	-
Toplam	18.521.977	56.794.008

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve Nakit Benzerleri	18.521.977	56.794.008
Faiz Tahakkukları (-)	-	-
Bloke Mevduatlar (-)	(16.791.427)	-
Nakit Akış Tablosu	1.730.550	56.794.008

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kur korumalı Mevduat (*)	67.005.704	-
Toplam	67.005.704	-

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

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	90.514.913	91.973.332
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	246.396	225.234
Toplam	90.761.309	92.198.566

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.313.488.274	1.000.968.106
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	100.603	200.580
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	1.313.588.877	1.001.168.686
Finansal Borçlar Toplamı	1.404.350.186	1.093.367.252

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
0-3 ay	77.939	66.292
4-12 ay	168.457	158.942
13-26 ay	100.603	200.580
Toplam	346.999	425.814

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2022

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısım	TL	-	-	0-3 ay	16,95%
	TL	90.514.913	90.514.913	4-12 ay	16,95%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		90.514.913	90.514.913		

31 Aralık 2021

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısım	Euro	-	-	0-3 ay	4,62%
	Euro	6.085.347	91.973.332	4-12 ay	4,62%
Krediler Toplamı (Kısa Vadeli)		6.085.347	91.973.332		

Uzun Vadeli Krediler

31 Aralık 2022

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	626.951.815	626.951.815	1-5 yıl	16,95%
	TL	686.536.459	686.536.459	5-10 yıl	16,95%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		1.313.488.274	1.313.488.274		

31 Aralık 2021

Nev'i	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	Euro	32.255.278	487.503.046	1-5 yıl	4,62%
	Euro	33.973.036	513.465.060	5-10 yıl	4,62%
Krediler Toplamı (Uzun Vadeli)		66.228.314	1.000.968.106		

Bağlı ortaklığımız Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 01.03.2017 tarihinde imzalanan kredi sözleşmemiz devamında, 25.05.2022 tarihi itibarıyla kalan 72.350.000 Euro tutarındaki kredi anapara bakiyesinin yeniden yapılandırılması için yapılan görüşmeler neticesinde;

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından 15.08.2018 tarih ve 30510 sayılı resmi gazetede yayımlanmış olan "Finansal Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması Hakkında Yönetmelik" e istinaden, mevcut kredimiz 10 yıl vadeli TL geri ödeme planı ile yapılandırılmıştır. Söz konusu yapılandırma ile ilgili sözleşme 25.05.2022 tarihinde imzalanmıştır.

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak İtibariyle finansal Borçlar	1.093.367.252	661.719.022
Tfirs16 İlk Muhasebeleştirme	128.125	307.698
Kiralama İşlemleri Anapara Ödemesi	(206.940)	(209.213)
Dönem İçi Anapara Kredi Girişleri	1.319.221.961	-
Dönem İçi Anapara Kredi Ödemeleri	(1.339.113.100)	(1.326.066)
Dönem İçi Faiz Ödemeleri	(24.866.795)	(36.598.250)
Dönem İçi Faiz Tahakkukları	152.843.976	36.527.850
Komisyon Düzeltmesi	487.589	-
Dönem İçi Kur Değişim Etkileri	202.488.118	432.946.211
Dönem Sonu	1.404.350.186	1.093.367.252

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alıcılar	18.654.862	7.910.547
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	-	5.120
- Diğer	18.654.862	7.905.427
Alacak Senetleri	1.492.000	1.148.928
Alacak Reeskontu (-)	(38.788)	(62.514)
Şüpheli Ticari Alacaklar	8.128.315	9.858.098
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(8.128.315)	(9.858.098)
Toplam	20.108.074	8.996.961

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 30 gündür. (31 Aralık 2021: 40 gün)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilgili para birimindeki ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
TL Ticari Alacaklar	%11,75	%21,5
Euro Ticari Alacaklar	%3,2910	%0
Usd Ticari Alacaklar	%5,48214	%0,58313

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

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

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı	(9.858.098)	(12.604.518)
Dönem gideri (Not:31)	(4.998)	(2.080.532)
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar (Not:31)	1.734.781	2.422.566
Kayıtlardan Çıkarılan Alacaklar	-	2.404.386
Dönem Sonu	(8.128.315)	(9.858.098)

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

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

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

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	8.949.482	3.752.541
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	-	251.494
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8.949.482	3.501.047
Toplam	8.949.482	3.752.541

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 0 - 30 gün arasındadır.(31 Aralık 2021: 0-33 gün)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

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

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	272.786	227.077
Şüpheli Diğer Alacaklar	110.244	110.244
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(110.244)	(110.244)
Diğer Alacaklar	-	9.471
Toplam	272.786	236.548

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı	(110.244)	(110.244)
Dönem Gideri	-	-
Dönem İçinde Tahsil Edilen Tutarlar (-)	-	-
Dönem Sonu	(110.244)	(110.244)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Borçlar	687	687
- İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar (Not:37)	687	687
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	2.013.664	778.771
Toplam	2.014.351	779.458

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.865.905	1.608.526
Toplam	1.865.905	1.608.526

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer stoklar	273.307	153.683
Toplam	273.307	153.683

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maliyet Bedeli	-	-
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Net Gerçekleşebilir Değer (a)	-	-
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b)	273.307	153.683
Toplam Stoklar (a+b)	273.307	153.683

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022

	Açılış	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış
	1 Ocak 2022				31 Aralık 2022
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 İst. Power Outlet AVM	922.575.000	677.966	-	1.010.747.034	1.934.000.000
Lüleburgaz Arsalar	17.960.000	-	(95.797)	10.985.797	28.850.000
Mahmutbey Arsa	350.000	-	-	214.000	564.000
TOPLAM	940.885.000	677.966	(95.797)	1.021.946.831	1.963.414.000

31 Aralık 2021

	Açılış	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış
	1 Ocak 2021				31 Aralık 2021
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 İst. Power Outlet AVM	705.500.000	10.762.421	-	206.312.579	922.575.000
Lüleburgaz Tesis	66.180.000	-	(66.180.000)	-	0
Lüleburgaz Arsalar	5.925.000	-	-	12.035.000	17.960.000
Mahmutbey Arsa	181.000	-	-	169.000	350.000
TOPLAM	777.786.000	10.762.421	(66.180.000)	218.516.579	940.885.000

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle **212 İst. Power Outlet AVM**'nin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 16 Şubat 2023 tarihli değerlendirme raporu ile 1.934.000.000 TL tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. Kira gelirinin hesabında doluluk oranı 2023 yılı için % 90, 2024 yılı için % 92, 2025 yılı için % 92, 2026 yılı için % 93, 2027 yılı için % 94, 2028 yılı için % 95, 2029 yılı için % 96 ve takip eden yıllar için % 98 olarak baz alınmıştır. İskonto oranı 2023 yılı için % 46 baz alınmış olup bu oranın 2032 yılına kadar kademeli bir düşüşle % 14'e ineceği öngörülmüştür.

212 İst. Power Outlet AVM'nin mevcut finansal durumundan hareketle ileriye dönük varsayımlara istinaden hesaplanan bu değer, ekonomideki ve mevzuattaki gelişmelere bağlı olarak kira gelirlerinde yaşanabilecek değişimlere ve doluluk oranlarındaki gerçekleştirmelere göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle **Lüleburgaz Arsalar**'ın gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz raporu ile tespit edilmiştir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 16 Şubat 2023 tarihli raporunda söz konusu gayrimenkul için 28.850.000 TL değer tespit etmiştir. Lotus Gayrimenkul Emsal Karşılaştırma yöntemini kullanmış ve muhtelif parsellerden oluşan gayrimenkulde parsellerin her biri için 530-1.550 TL/m2 arasında değişen değerler öngörülmüştür.

İstanbul İli Mahmutbey İlçesindeki 57.042 metrekare arsanın 376 metrekaresi (Mahmutbey Arsa) Grup'a aittir. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle **Mahmutbey Arsa**'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 16 Şubat 2023 tarihli değerlendirme raporu ile 564.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup tespit edilen değer Emlak Vergisi Değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden İleride Elde Edilecek Kira Geliri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Yıldan Az	88.806.059	57.623.257
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	92.498.343	74.877.348
5 Yıldan Fazla	6.691.122	3.749.462
Toplam	187.995.524	136.250.067

Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	3.145.341	2.223.600
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	46.073	3.727
Diğer Vergi Resim Harç	-	-
Vergi Resim Harç Gideri Toplamı	3.191.414	2.227.327

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	-	-
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer	-	-
Bakım Onarım Gideri Toplamı *	-	-
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	1.407.389	1.024.238
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Diğer Sigorta Gideri	-	-
Sigorta Gideri Toplamı	1.407.389	1.024.238

*212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır. (2021 yılı Lüleburgaz Tesis ve 212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır.)

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

Yoktur.

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

Grup'un 31 Aralık 2022 - 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

31 Aralık 2022

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m ² miktartlı A blokta 428, adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro 1. derece, 6.000.000.000 TL 2. derece	1.Derece, 2. Derece İpotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi

31 Aralık 2021

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m ² miktartlı A blokta 428, adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 120.000.000 Euro	1.Derece İpotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 21.4.2009 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 25.10.2011 tarihinden itibaren 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maliyet Bedeli	4.183.513	3.621.662
Birikmiş Amortisman	(2.492.459)	(2.090.828)
Net Değer	1.691.054	1.530.834

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2022
Taşıt araç ve gereçleri	1.020.272	1.055.000	(655.000)	1.420.272
Döşeme ve demirbaşlar	2.601.390	161.851	-	2.763.241
TOPLAM	3.621.662	1.216.851	(655.000)	4.183.513

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2022	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2022
Taşıt araç ve gereçleri	38.971	253.743	(27.995)	264.719
Döşeme ve demirbaşlar	2.051.857	175.883	-	2.227.740
TOPLAM	2.090.828	429.626	(27.995)	2.492.459
Net Değer	1.530.834			1.691.054

31 Aralık 2021

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2021
Makine, tesis ve cihazlar	14.345.527		(14.346.145)	618	-
Taşıt araç ve gereçleri	109.969	985.000	(74.697)	-	1.020.272
Döşeme ve demirbaşlar	3.352.529	152.159	(903.298)	-	2.601.390
TOPLAM	17.808.025	1.137.159	(15.324.140)	618	3.621.662

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2021	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü iptali	Kapanış 31 Aralık 2021
Makine, tesis ve cihazlar	14.281.777	25.126	(14.306.903)	-	-
Taşıt araç ve gereçleri	102.476	11.191	(74.696)	-	38.971
Döşeme ve demirbaşlar	2.778.967	176.188	(903.298)	-	2.051.857
TOPLAM	17.163.220	212.505	(15.284.897)	-	2.090.828
Net Değer	644.805				1.530.834

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

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Kullanım Hakkı Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 680.971 TL olup, bu giderlerin 593.616 TL'si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 87.355 TL'si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2021: 456.668 TL)

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

31 Aralık 2022

Hesap İsmi	1 Ocak 2022	İlave	Çıkış (-)	31 Aralık 2022
Taahhütler	615.038	128.125	(69.491)	673.672
Toplam	615.038	128.125	(69.491)	673.672

Hesap İsmi	1 Ocak 2022	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31 Aralık 2022
Taahhütler	214.213	220.646	(69.491)	365.368
Toplam	214.213	220.646	(69.491)	365.368
Net Defter Değeri	400.825			308.304

31 Aralık 2021

Hesap İsmi	1 Ocak 2021	İlave	Çıkış (-)	31 Aralık 2021
Taahhütler	552.105	307.698	(244.765)	615.038
Toplam	552.105	307.698	(244.765)	615.038

Hesap İsmi	1 Ocak 2021	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31 Aralık 2021
Taahhütler	258.189	200.789	(244.765)	214.213
Toplam	258.189	200.789	(244.765)	214.213
Net Defter Değeri	293.916			400.825

NOT 19 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maliyet Bedeli	290.402	251.802
Birikmiş Amortisman	(235.446)	(204.747)
Net Değer	54.956	47.055

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2022

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	31.777	-	-	31.777
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	220.025	38.600	-	258.625
Toplam	251.802	38.600	-	290.402

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2022	İtfa Payı Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	31.205	15	-	31.220
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	173.542	30.684	-	204.226
Toplam	204.747	30.699	-	235.446

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	47.055			54.956
---	---------------	--	--	---------------

31 Aralık 2021

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Haklar	576.153	-	(544.376)	31.777
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	198.284	25.408	(3.667)	220.025
Toplam	774.437	25.408	(548.043)	251.802

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2021	İtfa Payı		31 Aralık 2021
		Gideri	Çıkışlar	
Haklar	574.788	15	(543.598)	31.205
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	134.628	43.359	(4.445)	173.542
Toplam	709.416	43.374	(548.043)	204.747
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	65.021			47.055

NOT 20 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	133.820	128.512
Ödenecek SGK	170.964	84.294
Toplam	304.784	212.806

NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

NOT 22 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1 Karşılıklar:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.736.185	1.387.768
Dava Karşılığı	446.570	334.487
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (*)	1.289.615	1.053.281
Toplam	1.736.185	1.387.768

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

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2022 itibariyle	334.487	1.053.281	1.387.768
İlave Karşılık	349.705	236.334	586.039
Ödemeler /İptal	(237.622)	-	(237.622)
31 Aralık 2022 itibariyle	446.570	1.289.615	1.736.185

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2021 itibariyle	274.730	900.786	1.175.516
İlave Karşılık	66.462	152.495	218.957
Ödemeler /İptal	(6.705)	-	(6.705)
31 Aralık 2021 itibariyle	334.487	1.053.281	1.387.768

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

ii) Kosullu varlık ve yükümlülükler

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Grup aleyhine açılan davalar

Dosya No	Mahkeme	Konu	Açıklama
2013/4 E.	Bakırköy 21. İş Mahkemesi	İş Kazası Tazminatı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 9.565 TL karşılık ayrılmıştır.
2017/787 E.	Bakırköy 23. İş Müdürlüğü	İşçilik alacağı	Yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 53.426 TL karşılık ayrılmıştır.
2020/8081	Sakarya 1. İcra Müdürlüğü	İlamsız İcra	İlamsız icra takibi olup takibe itiraz edilmiştir. Mali tablolarda 3.875 TL karşılık ayrılmıştır.
2013/901	Bakırköy 27. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanın iş akdi feshi nedeni ile açılan dava olup 6.800 TL tutarlıdır. 12.11.2015 tarihli mahkeme kararına göre Edip Uluslararası Gay.ve Tur. A.Ş. yönünden husumet yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiştir.
	Bakırköy 3. İcra Müdürlüğü	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının toplam 41.260 TL işçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan icra takibi olup itiraz üzerine durmuştur. Mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2018/357	Bakırköy 16. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firması çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 17.850 TL karşılık ayrılmıştır.
2019/316	Bakırköy 25. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 35.854 TL karşılık ayrılmıştır.
2021/202 2021/229 2020/497 2020/527	Bakırköy 7. 8. 31. ve 17. İş Mahkemeleri	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının işçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan dava olup yargılama süreci devam etmektedir. Grup Yönetimi bu davalar ile ilgili kaynak çıkışı olasılığı öngörmediği için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2021/584	Bakırköy 54. İş Mahkemesi	İşçilik alacakları	İşçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan dava olup yargılama süreci devam etmektedir. Grup Yönetimi bu dava ile ilgili kaynak çıkışı olasılığı öngörmediği için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2022/610	İstanbul Anadolu 26. İş Mahkemesi	Maddi Manevi Tazminat	Grup'un kiracısının dekorasyon çalışması yaptırdığı firmanın yetkilisinin yapılan çalışmaları kontrol ettiği esnada geçirdiği kaza sonucu hayatını kaybetmesi nedeniyle açılan maddi ve manevi tazminat davasıdır. Bu dava için mali tablolarda 326.000 TL karşılık ayrılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 446.570 TL tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. (31 Aralık 2021: 334.487 TL)

iii) Pasifte ver almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Para Birimi	31.12.2022		31.12.2021	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	138.194	2.754.884	238.641	3.600.305
Alınan teminat mektupları	TL	11.108.502	11.108.502	7.530.387	7.530.387
Garanti Mektubu	EURO	72.113	1.437.557	85.943	1.296.590
Toplam alınan teminatlar			15.300.943		12.427.282

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Maliyet Bedeli	Para Birimi	31.12.2022		31.12.2021	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	139.838	139.838	139.838	139.838
Verilen teminat mektubu	EURO	130.000	2.596.204	130.000	1.964.807
Verilen ipotek teminatı (1)	EURO	120.000.000	2.396.496.000	120.000.000	1.813.668.000
Verilen ipotek teminatı (2)	TL	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Verilen kefalet (3)	EURO	120.000.000	2.396.496.000	120.000.000	1.813.668.000
Verilen kefalet (4)	TL	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-
Toplam verilen teminatlar			18.795.728.042		3.629.440.645

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	8.399.232.042	1.815.772.645
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	10.396.496.000	1.813.668.000
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	18.795.728.042	3.629.440.645

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

(2) Verilen ipotek teminatı 6.000.000.000 TL Bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 1.319.221.961 TL tutarlı 10 yıl vadeli finansal yeniden yapılandırma sözleşmesi gereği Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine verilen 2. Derece ipotekten oluşmaktadır.

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

(4) Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin, tam konsolidasyon kapsamında olan bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 8.000.000.000 TL limitli kredi sözleşmesinde Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ana ortak sıfatıyla kefil olmuştur.

31 Aralık 2022 tarihi itibariyle Grup'un vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2021 : %0)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 2.375.597.445 TL'dir (31 Aralık 2021: 2.069.692.506 TL).

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 23 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 24 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.523.115	682.046
Toplam	1.523.115	682.046

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, aylık 15.371,40 TL tavanına tabidir. (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2021: Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", Grup'un yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle karşılıklar % 3,33 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2021: %3,64 reel iskonto oranı) Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 31 Aralık 2022 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2021: %100) Grup Yönetimi tarafından bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	682.046	958.638
Cari hizmet maliyeti	391.601	357.087
Faiz Maliyeti	143.230	112.640
Aktüeryal (Kazanç) ve Kayıplar	417.180	(15.849)
Ödeme	(110.942)	(730.470)
Kapanış	1.523.115	682.046

Cari dönem kıdem tazminatı karşılık gideri 952.011 TL (1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021: 453.878 TL) olup giderleştirildikleri hesaplar aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satılan Hizmet Maliyeti	427.320	321.850
Genel Yönetim Giderleri	107.511	147.877
Kar Zararda Muhasebeleştirilen Tutar	534.831	469.727
Diğer Kapsamlı Gelirde Muhasebeleştirilen Aktüeryal Kayıplar / (Kazançlar) (*)	417.180	(15.849)
Toplam Dönem Gideri	952.011	453.878

(*) Cari dönemde aktüeryal kayıp olarak muhasebeleştirilen tutar 417.180 TL (31 Aralık 2021: Aktüeryal kazanç 15.849 TL)'dir. Bu tutara isabet eden ertelenmiş vergi gelirinin de aynı şekilde diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmesi sonucu diğer kapsamlı gider tutarı 333.744 TL (31 Aralık 2021: Diğer kapsamlı gelir tutarı 12.679 TL) olmuştur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplar / (Kazançlar)	417.180	(15.849)
Vergi Etkisi	(83.436)	3.170
Net Tutar	333.744	(12.679)

NOT 25 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

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

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek Aylara Ait Giderler	417.989	346.609
Verilen Avanslar	40.285	-
İş Avansları	2.380	178
Toplam	460.654	346.787

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	285.179	287.726
Alınan Avanslar	734.121	119.483
Toplam	1.019.300	407.209

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

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	212.172	323.170
Toplam	212.172	323.170

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personel Avansları	75.488	37.344
Mağaza Kira Gelir Tahakkuku	189.647	914.223
Devreden KDV	49.069	-
Toplam	314.204	951.567

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 27 ÖZKAYNAKLAR

27.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: (1.262) TL)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar Hareket Tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
1 Ocak	(1.262)	14
Dönem Karından/ (Zararından) Pay	-	(1.276)
Konsolidasyon Yapısındaki Değişiklik	1.262	-
Kapanış Bakiyesi	-	(1.262)

27.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2022	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	19.790.411	30,45
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38
Nuri AKIN	7.980.824	12,28
Diğer (1)(2)	31.132.286	47,89
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00

	31 Aralık 2021	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Akın Holding A.S.	19.790.411	30,45
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38
Nuri AKIN	7.980.824	12,28
Diğer (1)(2)	31.132.286	47,89
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00

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

(2) 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 56,10 (31 Aralık 2021: % 52,92)'dir.

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
Sermaye artırımı	-	-	-	-
Toplam Sermaye	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Cari dönemde Şirket'in ortaklarından olan Akın Holding A.Ş., sahip olduğu 1.979.041.128 adet ve 19.790.411.-TL itibari değerli payı yeni kurulacak olan Zeybek Emlak ve Yönetimi Anonim Şirketi'ne Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. Maddeleri ile TTK'nun 159 – 179. maddeleri kapsamında "kısmi bölünme-ortaklara pay devri modeliyle" devretmiştir. Zeybek Emlak ve Yönetimi Anonim Şirketi'nin kuruluşu 25 Ağustos 2022 tarih ve 10647 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ile ilan olunmuştur.

27.3 Sermaye Yedekleri

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve pay senedi ihraç priminden (emisyon primi) oluşmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

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

27.4 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	104.038	104.038
Toplam	104.038	104.038

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

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal Kazanç ve (Kayıplar) (Not:24)	(578.305)	(161.125)
Vergi Etkisi (-)(Not:24, Not:35)	115.661	32.225
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar (Net)	(462.644)	(128.900)
Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonu		-
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve (Kayıpları)	(462.644)	(128.900)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(462.644)	(128.900)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak Açılış	(128.900)	(141.579)
İlave	(417.180)	15.849
Ertelenmiş Vergi Mahsubu (-)	83.436	(3.170)
Dönem Sonu Bakiye	(462.644)	(128.900)

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

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

27.7 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal Yedekler	2.057.213	2.057.213
Özel Yedekler	10.564	10.564
Toplam	2.067.777	2.067.777

27.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Grup'un SPK düzenlemelerine göre bulunan 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle geçmiş yıl karlarının/(zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Olağanüstü Yedekler	13.569.309	13.569.309
Diğer Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	(234.388.256)	(53.235.760)
Toplam	(220.818.947)	(39.666.451)

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

NOT 28 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Kiralama Gelirleri	120.148.251	50.748.150
Masraf Katılım Payı Gelirleri	53.479.355	22.477.388
Toplam	173.627.606	73.225.538

Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Personel Giderleri	(6.600.518)	(5.236.219)
Diğer Hizmet Maliyeti	(80.092.764)	(30.174.694)
Amortisman Giderleri	(593.616)	(414.770)
Kıdem Tazminatı	(427.320)	(321.850)
Satışların Maliyeti	(87.714.218)	(36.147.533)

NOT 29 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri	(8.400.244)	(6.219.169)
Toplam Faaliyet Giderleri	(8.400.244)	(6.219.169)

NOT 30 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Personel Giderleri	(1.956.525)	(1.560.652)
Vergi, Resim ve Harçlar	(3.191.414)	(2.227.327)
Amortisman Giderleri	(87.355)	(41.898)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(107.511)	(147.877)
Sigorta Giderleri	(1.407.389)	(1.024.238)
Diğer giderler	(1.650.050)	(1.217.177)
Toplam	(8.400.244)	(6.219.169)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler:

Grup'un KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıda belirtilmiştir:

	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Bağımsız Denetim Ücreti	(165.500)	(123.350)
Toplam	(165.500)	(123.350)

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

	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri	(87.355)	(41.898)
Hizmet Üretim Maliyeti	(593.616)	(414.770)
Toplam	(680.971)	(456.668)

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

	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri	(1.956.525)	(1.560.652)
Hizmet Üretim Maliyeti	(6.600.518)	(5.236.219)
Toplam	(8.557.043)	(6.796.871)

NOT 31 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.024.178.749	221.267.661
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	1.734.781	2.422.566
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	1.021.946.831	218.516.579
Ticari Alacak Vade Farkı	49.505	17.818
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	237.622	6.705
Önceki Dönem Reeskont İptali	62.514	43.484
Kur Farkı Gelirleri	32.576	12.895
Diğer Gelirler	114.920	247.614
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(6.846.947)	(4.342.468)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(4.998)	(2.080.532)
Dava Karşılık Giderleri	(349.705)	(66.462)
Taşeron Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(236.334)	(152.495)
Reeskont Giderleri	(38.788)	(62.514)
Kur Farkı Giderleri	(584.621)	(725.593)
Diğer Giderler	(*) (5.632.501)	(1.254.872)
Diğer Gelir / (Gider) Net	1.017.331.802	216.925.193

(*) Bakiyenin 4.990.000 TL'si Dini ve Hayri Kuruluşları Yaptırma ve Yaşatma Derneği'ne yapılan bağış tutarından oluşmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 32 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Duran Varlık Satış Karı	30.485	-
Maddi Duran Varlık Değer Düş. İptali	-	618
Kur Korunmalı Mevduat Hesabı Gerçeğe Uygun Değer Farkı Geliri (*)	7.319.504	-
Kur Korunmalı Mevduat Faiz Geliri (*)	8.363.254	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15.713.243	618
Duran Varlık Satış Zararı	-	(7.099.628)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(7.099.628)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net	15.713.243	(7.099.010)

(*) Grup "Türk Lirası Mevduat ve Katılma Hesaplarına Dönüşümün Desteklenmesi Hakkında Tebliğ"ine göre 2022 yılında Kur Korunmalı TL Mevduat Hesabı açmıştır. KGK'nın 1 Mart 2022 tarihinde açıklamış olduğu "Döviz/Altın Dönüşümlü Kur/Fiyat Korunmalı TL Mevduat Hesaplarının Muhasebeleştirilmesi Hakkında Duyuru'ya" istinaden şirket kur korunmalı mevduatlarını finansal yatırımlar altında sınıflamış ve gerçeğe uygun değer hesaplaması sonucunda faiz geliri ve ileride oluşabilecek kur farkı gelirlerini yatırım faaliyetlerinden gelirler altında muhasebeleştirmiştir.

NOT 33 FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Gelirler	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kur Farkı Geliri	3.216.570	19.183.266
Faiz Gelirleri	-	252.910
Toplam	3.216.570	19.436.176

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Giderler	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kredi Faiz Giderleri	(152.761.626)	(36.372.977)
İlişkili Taraf Faiz Giderleri (Not:37)	-	(95.575)
Kiralama Faiz Giderleri	(82.350)	(59.298)
Kur Farkı Giderleri	(216.677.976)	(433.151.951)
Diğer Finansman Giderleri	(913.972)	(108.618)
Toplam	(370.435.924)	(469.788.419)

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.(31 Aralık 2021: Yoktur.)

NOT 34 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

NOT 35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	(38.442)
	(181.192.022)	28.553.756
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(181.192.022)	28.515.314

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

35.1 Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vergi Karşılığı	-	38.442
Peşin Ödenen Vergiler	(268.466)	(12.901)
Toplam Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü / (Varlığı)	(268.466)	25.541

(*) 31 Aralık 2022 itibariyle 268.466 TL tutarında iade alınabilir / mahsup edilebilir peşin ödenen vergi tutarı dönen varlıklar içerisinde cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar hesap kalemi altında yer almaktadır. (31 Aralık 2021: Yoktur.)

Türkiye’deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir.

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

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi, mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler hesap döneminin kapandığı ayı izleyen dördüncü ayın son gününe kadar beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir Vergisi stopaj oranı %10’ dan %15’ e çıkarılmıştır. 22 Aralık 2021 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15’den % 10’a indirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

35.2 Ertelemiş Vergi

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

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

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

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Ertelemiş vergi hesaplamalarında geçici farkların etkileri dikkate alınarak her bir geçici farka neden olan ertelenmiş vergiyi oluşturan kalemler kendi içerisinde değerlendirilmiş ve ertelenmiş vergi oranı geçici farkların sona erme dönemleri tahmin edilerek düzeltme kalemi bazında %20 olarak kullanılmıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Maddi Duran Varlıklar,				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	993.607.371	116.012.851	(198.721.474)	(23.202.570)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.523.115	682.046	304.623	136.409
Şüpheli Alacak Karşılığı	3.408.079	5.121.506	681.616	1.024.301
Kredi Düzeltme	11.021.145	30.545.356	2.204.229	7.025.432
Dava Karşılığı	446.570	334.487	89.314	66.897
Reeskont Gideri	1.889	91.807	378	(21.116)
Diğer	9.688.371	5.767.100	(1.937.675)	(1.299.756)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			(197.378.989)	(16.270.403)
			1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
			31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)			(16.270.403)	(44.820.989)
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi			83.436	(3.170)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)			(181.192.022)	28.553.756
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			(197.378.989)	(16.270.403)

Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklığı konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, konsolidasyon kapsamına alınan şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır. Konsolide mali tablolar üzerinde ise farklı şirketlerin ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri ayrı ayrı gösterilmiş ve netleştirilmemiştir. Yukarıdaki tabloda gösterilen ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri ise brüt değerler esas alınarak hesaplanmış olup net ertelenen vergi pozisyonunu göstermektedir.

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 31 Aralık 2022 itibariyle sonraki döneme devreden mali zararı 313.358.325 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede 189.840 TL'lik kısmının gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile realize edilmesinin mümkün olduğu değerlendirilerek sadece bu tutar ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır. 313.168.485 TL'lik kısmı ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır. (31 Aralık 2021: 176.705.262 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.)

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle mali zararları ve kullanabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

Yıllar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
2022	-	12.856.411
2023	19.473.353	19.473.353
2024	5.446.245	5.446.245
2025	50.231.780	50.231.780
2026	88.697.473	88.697.473
2027	149.509.474	-
Toplam	313.358.325	176.705.262

Vergi Karşılığının Mutabakatı:	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devam Eden Faaliyetlerden Elde Edilen Kar/(Zarar)	743.338.835	(209.667.224)
Kurumlar Vergisi Oranı %23 (31.12.2021: %25)	(170.967.932)	52.416.806
Vergi Etkisi:		
-Vergiye Tabi Olmayan Gelirler	4.237.693	3.822.756
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(6.414.710)	(11.956.711)
-7326 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Yeniden Değerleme Etkisi(*)	-	12.586.181
- Etkin Vergi Oranındaki Değişim Etkisi	26.296.443	(6.179.350)
- Dikkate Alınmayan Mali Zarar	(34.343.516)	(22.174.368)
K/Z Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(181.192.022)	28.515.314

(*) 7326 Sayılı Kanun çerçevesinde yasal kayıtlarda yer alan maddi ve maddi olmayan duran varlık kalemleri için Tuik tarafından açıklanan üfe katsayıları ile yeniden değerlendirilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

NOT 36 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

Hesap Adı	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Karı / (Zararı)	562.146.813	(181.150.634)
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	0,08648	(0,02787)

NOT 37 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

37.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
Diğer İlişkili Taraflar	-	-	-	-
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	-	-	5.120	-
Toplam	-	-	5.120	-

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021		
	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Borçlar	Alınan Avanslar	Ticari Olmayan Borçlar
İlişkili taraflara borçlar					
Gerçek Kişi Ortaklar	-	687	-	-	687
Akın Holding A.Ş.	-	-	251.494	-	-
Toplam	-	687	251.494	-	687

37.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

Alışlar

31 Aralık 2022

	Hukuk ve Diğer Masraf Yansıtma	Taahhüt Alımı	Toplam
İlişkili Taraflar			
Akın Holding A.Ş.	720.646	400.000	1.120.646

31 Aralık 2021

	Hukuk ve Diğer Masraf Yansıtma	Faiz Gideri	Toplam
İlişkili Taraflar			
Akın Holding A.Ş.	768.394	95.575	863.969

Satışlar

31 Aralık 2022

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	78.875	48.000	126.875
Toplam	78.875 (*)	48.000	126.875

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2021

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Edpa Kimya San. A.Ş.	11.059	15.550	26.609
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	20.693	33.132	53.825
Toplam	31.752(1)	48.682	80.434

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

37.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Aralık 2022 itibariyle, yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 2.513.353 TL (31 Aralık 2021: 2.820.923 TL)' dir.

NOT 38 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

38.1 Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 27. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

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

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

38.2 Önemli Muhasebe Politikaları

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

38.3 Grup'un Maruz Kaldığı Riskler

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

38.4 Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2022				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	20.876	(20.876)	20.876	(20.876)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	20.876	(20.876)	20.876	(20.876)
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	20.876	(20.876)	20.876	(20.876)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2021				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(104.121.604)	104.121.604	(104.121.604)	104.121.604
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(104.121.604)	104.121.604	(104.121.604)	104.121.604
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	(104.121.604)	104.121.604	(104.121.604)	104.121.604

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2022					31 Aralık 2021				
	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	Euro	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.196.094	-	60.000	-	-	52.866.152	-	3.504.156	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	1.196.094	-	60.000	-	-	52.866.152	-	3.504.156	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.196.094	-	60.000	-	-	52.866.152	-	3.504.156	-	-
10. Ticari Borçlar	119.064	-	5.962	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	91.973.332	-	6.085.347	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	119.064	-	5.962	-	-	91.973.332	-	6.085.347	-	-
14. Ticari Borçlar	868.270	-	43.477	-	-	1.140.752	-	75.477	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	1.000.968.106	-	66.228.314	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	868.270	-	43.477	-	-	1.002.108.858	-	66.303.791	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	987.334	-	49.439	-	-	1.094.082.190	-	72.389.138	-	-
19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	208.760	-	10.561	-	-	(1.041.216.038)	-	(68.884.982)	-	-
21. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

38.5 Faiz Riski

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

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

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal Varlıklar	67.005.704	-
Finansal Yükümlülükler	(1.404.350.186)	(425.814)
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Finansal Yükümlülükler	-	(1.092.941.438)

Grup, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Grup bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Cari dönemde finansal borçlar piyasadaki faiz oranı ve kur dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, sabit faizli ve TL olarak yapılandırılmıştır.

38.6 Kredi Riski Yönetimi

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar (Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2022	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat / Finansal Yatırım	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	20.108.074	-	272.786		85.496.632	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	6.774.020	-	-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	17.626.367	-	272.786	10-11	85.496.632	6-7
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.481.707	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.088.035	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	8.128.315	-	110.244	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(8.128.315)	-	(110.244)	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	6

FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ RİSKİ

31 Aralık 2021	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	5.120	8.991.841	-	236.548		56.738.383	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.530.984	-	-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.120	6.346.308	-	236.548	10-11	56.738.383	6
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.645.533	-	-		-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.800.358	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	9.858.098	-	110.244	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(9.858.098)	-	(110.244)	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	6

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

Cari Dönem (31 Aralık 2022)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.385.779	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	95.928	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	2.481.707	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.088.035	-
Cari Dönem (31 Aralık 2021)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.108.797	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	536.736	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam	2.645.533	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.800.358	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

38.7 Likidite Riski ve Yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

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

31 Aralık 2022

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı				
		3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun	
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.417.484.708	3.227.164.407	11.348.540	101.045.117	1.043.003.665	2.071.767.085
Banka Kredileri	1.404.003.187	3.213.617.085	-	100.850.000	1.041.000.000	2.071.767.085
Kiralama İşlemleri Borçlar	346.999	412.800	80.610	194.430	137.760	-
Ticari Borçlar	8.949.482	8.949.482	8.949.482	-	-	-
Diğer Borçlar	4.185.040	4.185.040	2.318.448	687	1.865.905	-

31 Aralık 2021

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı				
		3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun	
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.099.720.583	1.362.506.486	4.812.578	94.306.093	558.229.056	705.158.759
Banka Kredileri	1.092.941.438	1.355.619.065	-	94.126.576	556.333.730	705.158.759
Kiralama İşlemleri Borçlar	425.814	534.090	68.460	178.830	286.800	-
Ticari Borçlar	3.752.541	3.752.541	3.752.541	-	-	-
Diğer Borçlar	2.600.790	2.600.790	991.577	687	1.608.526	-

38.8 Diğer Riskler

Fiyat Riski

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

Hisse Senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

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

Operasyonel Riskler

Grup'un kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasına yönelik risk oluşturduğu düşünülen stratejik, operasyonel, finansal ve diğer bütün unsurlar, Yönetim Kurulu seviyesinden başlayarak organizasyonun her seviyesinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketi etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin tespiti, değerlendirilmesi ve yönetilmesi, raporlanması, karar

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunma amacı doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

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

Grup, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

NOT 40 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Yoktur.