

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

**1 OCAK-31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU	
KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-51

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönen Varlıklar		29.166.813	51.790.219
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.783.069	704.677
Finansal Yatırımlar	7	-	71.901
Ticari Alacaklar (net)	10	3.859.881	2.775.438
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	37	30.491	3.688
<i>Diğer ticari alacaklar</i>	10	3.829.390	2.771.750
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	179.894	254.236
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	37	-	-
<i>Diğer alacaklar</i>	11	179.894	254.236
Stoklar (net)	13	6.493.472	21.626.772
Canlı Varlıklar	14	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	16.850.497	26.350.595
<i>Devreden Katma Değer Vergisi</i>	26	15.755.839	25.337.004
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	26	1.094.658	1.013.591
Ara Toplam		29.166.813	51.783.619
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar (net)	34	-	6.600
Duran Varlıklar		258.731.117	271.878.838
Ticari Alacaklar	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacakları	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	-	-
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (net)	17	253.470.245	258.814.621
Maddi Varlıklar (net)	18	3.601.482	4.128.040
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	19	88.919	128.580
Şerefiye	20	-	-
Ertelemiş Vergi Varlıkları	35	1.570.471	8.807.597
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		287.897.930	323.669.057

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Yükümlülükler		72.814.332	286.658.754
Finansal Borçlar	8	47.673.109	237.509.002
<i>Finansal kredilerden borçlar</i>		47.439.391	236.687.891
<i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>		233.718	821.111
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar(net)	10	1.830.484	1.567.681
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	37	29.500	36.550
<i>Diğer ticari borçlar</i>	10	1.800.984	1.531.131
Diğer Borçlar	11	21.962.869	2.407.422
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	37	21.960.961	2.349.685
<i>Diğer borçlar</i>	11	1.908	57.737
Finans Sektörü Faaliyetinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yatırımları	21	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Borç Karşılıkları	22	442.920	43.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	904.950	45.131.649
<i>Alınan Avanslar</i>	26	535.441	44.791.666
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>		369.509	339.983
Ara Toplam		72.814.332	286.658.754
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		160.540.546	11.875.323
Finansal Borçlar	8	160.218.846	11.604.166
<i>Finansal kredilerden borçlar</i>		160.218.846	11.389.313
<i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>		-	214.853
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar (net)	10	-	-
Diğer Borçlar	11	216.163	214.106
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Borç Karşılıkları	22	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	68.739	54.969
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	36.798	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	2.082
ÖZKAYNAKLAR		54.543.052	25.134.980
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	54.542.700	25.134.827
Ödenmiş Sermaye		50.000.000	50.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		45.301.980	45.301.980
Karşılıklı İştirak Sermayesi Düzeltmesi		-	-
Hisse Senedi İhraç Primleri		104.038	104.038
Değer Artış Fonları		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.067.777	2.067.777
Geçmiş Yıllar Kar/Zararı		(72.338.968)	(26.182.626)
Dönem Net Karı veya Zararı		29.407.873	(46.156.342)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	352	153
TOPLAM KAYNAKLAR		287.897.930	323.669.057

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri (net)	28	86.781.765	36.135.591
Satışların Maliyeti (-)	28	(34.563.279)	(17.553.208)
BRÜT KAR/ZARAR		52.218.486	18.582.383
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri(-)	29,30	(150.934)	(397.111)
Genel Yönetim Giderleri(-)	29,30	(7.451.266)	(6.564.623)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri(-)	29,30	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	1.150.631	1.088.478
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(3.762.839)	(893.433)
FAALİYET KARI/ZARARI		42.004.078	11.815.694
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararındaki paylar	16	-	-
Finansal Gelirler	32	10.163.356	1.498.930
Finansal Giderler (-)	33	(15.485.438)	(64.417.208)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		36.681.996	(51.102.584)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)		(7.273.924)	4.944.746
-Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	35	-	-
-Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	35	(7.273.924)	4.944.746
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		29.408.072	(46.157.838)
DURDURULAN FAALİYETLER		-	1.251
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı	34	-	1.251
DÖNEM KARI/ZARARI		29.408.072	(46.156.587)
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR(Vergi Sonrası)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		29.408.072	(46.156.587)
Dönem Kar /Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar Kar/(Zararı)	27	199	(245)
Ana Ortaklık Payları	27	29.407.873	(46.156.342)
Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)	36	0,0059	(0,0092)

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KARŞILAŞTIRMALI KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı /Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özsermaye
Bağımsız Den. Geçmiş	Dip Not									
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye		50.000.000	45.301.980	104.038	2.067.777	(26.182.626)	(46.156.342)	25.134.827	153	25.134.980
Sermaye Arttırımı	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	(46.156.342)	46.156.342	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Kar/(Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	199	199
Toplam kapsamlı gelir	27	-	-	-	-	-	29.407.873	29.407.873	-	29.407.873
31 Aralık 2012 itibariyle bakiye		50.000.000	45.301.980	104.038	2.067.777	(72.338.968)	29.407.873	54.542.700	352	54.543.052
Bağımsız Den. Geçmiş	Dip Not									
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye		50.000.000	45.301.980	104.038	2.067.777	(17.537.257)	(8.645.369)	71.291.169	398	71.291.567
Sermaye Arttırımı	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	(8.645.369)	8.645.369	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Kar/(Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	(245)	(245)
Toplam kapsamlı gelir	27	-	-	-	-	-	(46.156.342)	(46.156.342)	-	(46.156.342)
31 Aralık 2011 itibariyle bakiye		50.000.000	45.301.980	104.038	2.067.777	(26.182.626)	(46.156.342)	25.134.827	153	25.134.980

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Notlar	Bağımsız Den. Geçmiş 31 Aralık 2012 Cari Dönem	Bağımsız Den. Geçmiş 31 Aralık 2011 Önceki Dönem
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Öncesi Kar (Zarar)	34	-	1.251
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar (Zarar)		36.681.996	(51.102.584)
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler :			
Amortisman ve İtfâ Payları (+)	17,18,19	6.301.999	6.270.015
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Artış (+)	24	30.919	47.854
Reeskont Giderleri (Gelirleri)	10	17.137	(8.584)
Şüpheli Alacak Karşılığındaki Değişim (+)	10,11	(96.825)	366.656
Kredi gerçekleşmemiş net kur farkı gideri / (geliri)		(9.683.875)	44.400.279
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığındaki Değişim (+)	13	(24.785)	(21.359)
Faiz Geliri (-)	32	(193.742)	(582.094)
Faiz Gideri (+)	33	14.982.256	18.178.335
Satış Amacıyla Elde Tutulan Varlık Değer Düş. Karş. Değişim (+)	34	6.600	(2.617)
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü Karşılığındaki Değişim (+)	18	(41.510)	(155.948)
Maddi Duran Varlık Satış Kar/Zararı (+)	34	(21.287)	9.112
Diğer Karşılık Giderlerindeki Değişim (+)	22	399.919	(533.497)
İşletme Sermayesindeki değişim öncesi faaliyet karı		48.358.802	16.866.819
Ticari Alacaklardaki Değişim (+)	10	(1.033.349)	862.761
Diğer Alacaklardaki Değişim (+)	11	102.938	14.372
Stoklardaki Değişim (+)	13	15.158.085	(1.158.529)
Ticari Borçlardaki Değişim (-)	10	262.803	155.717
Diğer Borçlardaki Değişim (-)	11	19.557.506	(3.843.189)
Diğer Varlıklardaki Değişim (-)	26	9.500.098	2.827.387
Diğer Yükümlülüklerdeki Değişim (-)	26	(44.228.786)	32.345.201
İşletme Sermayesinde Diğer Artışlar / (Azalışlar)		-	-
Esas Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit		47.678.097	48.070.539
Ödenen Faiz (Net)	32,33	(18.024.994)	(20.034.828)
Kıdem Tazminatı Ödemeleri (-)	24	(17.149)	(12.792)
İşletme Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit		29.635.954	28.022.919
YATIRIM FAAL. KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Kısa Vadeli Finansal Varlıklardaki Değişim (-)	7	71.901	(71.901)
Duran Varlık Alımları (-)	17-18-19	(349.892)	(875.203)
Duran Varlık Satış Tutarı (+)	18-19-34	21.287	17.652
Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit		(256.704)	(929.452)
FİNANSMAN FAAL. KAY. NAKİT AKIMI			
Sermaye Arttırımı (+)	27	-	-
Finansal Borç Ödemeleri (-)	8	(42.276.473)	(60.854.188)
Finansal Borç Alımından elde edilen nakit (+)	8	13.975.615	34.110.600
Finansal Faal. Elde Edilen (Kullanılan) Nakit		(28.300.858)	(26.743.588)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		1.078.392	349.879
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	704.677	354.798
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.783.069	704.677

Ekteki mali tablolara ilişkin dipnotlar, bu mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel

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

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

Şirket'in halka açıklık oranı % 49,98 (31 Aralık 2011: % 40,72) olup ilgili hisse senetleri, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na (İMKB) kote edilmiş olup, Ulusal Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in kayıtlı olduğu adresi aşağıdaki gibidir:

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

Bağlı Ortaklık

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm Anonim Şirketi ("Bağlı ortaklık"), 17.08.2006 tarihinde İstanbul'da kurulmuş ve tescil edilmiş bir sermaye şirketi olup esas faaliyeti alışveriş merkezi, ofis, konut, iş merkezi, ticari depolar, ticari park ve buna benzer yerlerin inşaat, kuruluş ve organizasyon hizmetlerinin yapılması, pazarlama ve işletmelerinin yapılması, kiralanması ve kiraya verilmesi işlerini yapmaktır.

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

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

Grup bünyesinde çalışan ortalama personel sayısı 2012 yılı itibariyle 22 kişidir. (2011: 19 kişi).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

1 Ocak – 31 Aralık 2012 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, 06.03.2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına Yönetim Kurulu Başkanı Nuri Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi İbrahim Çelebi tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler:

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b) Grup, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değeri ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. (Not: 17,18,19)

c) 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.

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

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Finansal tablolarda raporlanan tutarları etkileyen UFRS lerde yapılan değişiklikler

- Cari dönemde uygulanmış, Şirketin sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar bulunmamaktadır.
- Cari dönemde uygulanmış, Şirketin finansal performansını ve/veya bilançosunu etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar bulunmamaktadır.

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- UFRS 7 (Değişiklikler) Sunum – Finansal Varlıkların Transferi
- UMS 12 (Değişiklikler) Gelir Vergileri – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- UMS 1 Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu (Değişiklikler)
- UMS 1 Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi (Değişiklikler)
- UMS 19 (2011) Çalışanlara Sağlanan Faydalar
- UMS 27 (2011) Bireysel Finansal Tablolar
- UMS 28 İstirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklikler)
- UMS 32 Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi (Değişiklikler)
- UFRS 1 UFRS'nin İlk Defa Uygulanması (Değişiklik)
- UFRS 7 Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi (Değişiklikler)
- UFRS 9 ve UFRS 7 UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi (Değişiklikler)
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar
- UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler
- UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları
- UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü
- UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat Maliyetleri

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UFRS'deki iyileştirmeler

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009 – 2011 dönemi Yıllık UFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır.

- UMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu
- UMS 16 Maddi Duran Varlıklar
- UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum
- UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama

Konsolidasyon esasları

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

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

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

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş sermaye dahil bütün özkaynak kalemlerinden, Ana ortaklık dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" adıyla 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 mali tablolar benzer işlemler için aynı muhasebe prensipleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup 31.12.2012 tarihi itibarıyla konsolide bilançosunu, 31.12.2011 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide bilançosu ile; 01.01.2012-31.12.2012 hesap dönemine ait kapsamlı gelir, nakit akım ve özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2011-31.12.2011 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

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

Netleştirme / mahsup

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

Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 reeskonto tabii tutularak indirgenmiş tutarları ile taşınır.

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

Stoklar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Faydalı Ömür (Yıl)

Binalar 25 – 50

Maddi duran varlıklar

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Faydalı Ömür (Yıl)

Taşıt araçları 7 - 10

Demirbaşlar 3 - 15

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürler 3 ile 15 yıl arasında değişmektedir.

Borçlanma Maliyetleri

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 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 alınmasından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

Ticari Borçlar

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

Finansal Kiralama İşlemleri

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

Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

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

b) Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

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

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

b) Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

c) Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

d) Krediler ve alacaklar

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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

İlişkili Taraflar

Bu konsolide mali tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar "*ilişkili taraflar*" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gelirlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılat:

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

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

Operasyonel Kiralama İşlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yönetime göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır. Grup bağlı ortaklığı 212 Alışveriş Merkezi'nden kira geliri elde etmektedir. Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri'nin bir kısmını kiraya vermektedir. Grup'un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 01.01.2012-31.12.2012 tarihleri arası için 28.976.439TL dir. (01.01.2011-31.12.2011 -27.812.443 TL)

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler

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

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

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

Durdurulan Faaliyetle İlgili Malların Satışı

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Hisse Başına Kar/Zarar

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Hisse başına kar / zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

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

Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

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

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup’ un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla herhangi bir işletme birleşmesi yoktur.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Grup’ un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup’ un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla bölümlere göre raporlama yapmasını gerektiren faaliyetleri bulunmamaktadır.

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	31.766	19.032
Banka	1.751.303	685.645
<i>TL mevduat-vadesiz</i>	243.228	99.045
<i>TL mevduat-vadeli</i>	1.108.454	151.060
<i>TL bloke mevduat-vadeli</i>	311.754	99.083
<i>TL bloke mevduat-vadesiz</i>	-	-
<i>Yabancı para mevduat-vadesiz –Euro</i>	87.867	336.457
<i>Yabancı para mevduat-vadesiz –USD</i>	-	-
Toplam	1.783.069	704.677

Grup’un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 1.108.454 TL vadeli mevduatı için vadeler 2 gün olup faiz oranı %5 ile %5,5 aralığındadır. (31 Aralık 2011:151.160 TL, %7)

Grup’un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 311.754 TL bloke vadeli mevduatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2011: 99.083 TL vadeli bloke mevduat).

Mali tablolarda görülen bloke vadeli mevduat tutarı Grup’ un cari dönem içerisinde İş Bankası’ndan kullanmış olduğu krediye ilişkin olarak “My Office 212” projesi satışından tahsil edilen tutarlarının % 50’sinin kredi ödemelerinden mahsup edilmek üzere tutulmasından kaynaklanmaktadır.02.01.2013 tarihinde 100.000 Euro ,15.02.2013 tarihinde ise 150.000 Euro kredi kapaması bloke mevduatlardan gerçekleşmiş ve bloke mevduat tutarı kapanmıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Varlıklar	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Miktar	Değer	Miktar	Değer
Özel Kesim Tahvil	-	-	75.143	71.901
Toplam	-	-	75.143	71.901

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle mevcut kısa vadeli finansal varlığı İş Bankası tarafından halka arz edilen ve borsada işlem gören 1 TL nominal bedelli 29.05.2012 vadeli banka bonosundan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlık iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilmiştir.

Grup'un 31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

8. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Banka Kredileri	28.197.855	235.761.190
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri(*)	19.241.536	926.701
Finansal Kiralama İşlemlerinden Kısa Vadeli Borçlar	233.718	821.111
Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı	47.673.109	237.509.002
Uzun Vadeli Banka Kredileri(*)	160.218.846	11.389.313
Finansal Kiralama İşlemlerinden Uzun Vadeli Borçlar	-	214.853
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	160.218.846	11.604.166
Finansal Borçlar Toplamı	207.891.955	249.113.168

Kısa Vadeli Krediler

31 Aralık 2012

	Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
Kısa Vadeli Krediler	%4,33-%8,11	Euro	168.826	0 – 3 ay	397.029
	%4,33-%8,11	Euro	11.821.587	4 – 12 ay	27.800.826
Uzun Vad. Kre. Kısa Vad. kısmı	6,53%	Euro	2.100.328	0 – 3 ay	4.939.342
	6,53%	Euro	6.081.641	4 – 12 ay	14.302.194
			20.172.382		47.439.391

(*) Grup'un Aareal bank' tan almış olduğu uzun vadeli kredinin vadesi yapılan yeni sözleşme ile ,Aralık 2017 döneminde sona ermektedir. Kredinin toplam iskontosuz ödeme yükümlülüğünün tutarı 180.350.109 TL' dir.

(*) Edip Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. İle Aareal Bank A.G. arasında,kredinin vade sonundaki bakiyesi olan 86.925.000 Euro'nun re-finansmanına yönelik olarak 14.12.2012 tarihinde 5 yıl vadeli kredi tadil sözleşmesi imzalanmıştır.Edip Uluslararası Gayrimenkul A.Ş. sözleşme imzalandığı tarihte 10.235.750 Euro anapara ödemesi yapmış olup ilgili tutar sözleşmedeki anapara borcundan mahsup edilmiştir. Re-finansman sözleşmesine Edip Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 76.689.250 Euro iskontosuz anapara borcu için garantör olmuş,Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ise aynı tutarda ipotek vermiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2011

	Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
Kısa Vadeli Krediler					
	%5,67 - %6,49	Euro	2.540.951	0 – 3 ay	6.209.575
	%5,67 - %6,49	Euro	93.932.243	4 – 12 ay	229.551.615
Uzun Vad. Kre. Kısa Vad. kısmı	%8,11	Euro	98.123	0 – 3 ay	239.793
	%8,11	Euro	281.082	4 – 12 ay	686.908
					236.687.891

Uzun Vadeli Krediler**31 Aralık 2012**

	Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
U.Vadeli Krediler	6,53%	Euro	76.310.917	1-5 yıl	179.460.382
Uzun Vad. Kre. Kısa Vd. kısmı	6,53%	Euro	(8.181.969)		(19.241.536)
			68.128.948		160.218.846

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

31 Aralık 2011

	Faiz Aralığı	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	Vade	Bakiye
U.Vadeli Krediler	%8,11	Euro	4.660.493	1-3 yıl	11.389.313
Uzun Vad. Kre. Kısa Vd. kısmı					-
					11.389.313

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

Uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012
1 yıldan az	19.241.536
1-5 yıl	160.218.846
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	179.460.382
	31 Aralık 2011
1 yıldan az	926.701
1-5 yıl	11.389.313
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	12.316.014

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal Kiralama Taahhütleri

a) Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar (net)

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden 99.382 Euro karşılığı 233.718 TL (31 Aralık 2011 - 335.997 Euro karşılığı 821.111 TL) tutarında borcu bulunmaktadır.

b) Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar (net)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemlerine istinaden ödenecek uzun vadeli kısmı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2011 – 87.918 Euro karşılığı 214.853 TL)'dir.

Grup'un finansal kiralama borçlarının vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2012
1 yıldan az	233.718
1-5 yıl	-
Toplam finansal kiralama borçları	233.718
	31 Aralık 2011
1 yıldan az	821.111
1-5 yıl	214.853
Toplam finansal kiralama borçları	1.035.964

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜKLER

Grup'un, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ticari alacaklar	1.149.967	1.106.756
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 37)	30.491	3.688
Vadeli çekler ve alacak senetleri	2.718.753	1.687.187
Şüpheli alacaklar	2.696.048	2.764.279
	6.595.259	5.561.910
Alacak Reeskontu (-)	(39.330)	(22.193)
Şüpheli alacak karşılığı (-)	(2.696.048)	(2.764.279)
Ticari Alacaklar-net	3.859.881	2.775.438

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları, ilgili para birimindeki ticari alacaklar için aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
TL Ticari Alacaklar	%6	%11
Euro Ticari Alacaklar	%0,44	%1,91

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Alacaklara karşılık olarak alınan teminatların niteliği ve tutarları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Teminat çek ve senetleri	2.502.826	2.032.830
Alınan Kefalet	92.591	96.217
Teminat mektupları	3.566.215	3.783.199
	6.161.632	5.912.246

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 :

	1 Ocak 2012 – 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 – 31 Aralık 2011
Dönem başı	(2.764.279)	(2.368.263)
Dönem içindeki artış	(433.906)	(550.213)
Dönem içinde yapılan tahsilatlar	502.137	154.197
Dönem sonu	(2.696.048)	(2.764.279)

Ticari alacaklar için yaşlandırma analizi

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle karşılık ayrılmayan senetsiz ticari alacakların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Vadesi geçen alacaklar	698.029	668.595
0-30 gün vadeli	482.429	441.849
31-60 gün vadeli	-	-
61-90 gün vadeli	-	-
91 gün ve üzeri	-	-
	1.180.458	1.110.444

Grup'un 31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle uzun vadeli ticari alacağı bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Satıcılar	1.800.984	1.531.131
İlişkili taraflara borçlar(Not 37)	29.500	36.550
	1.830.484	1.567.681

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 0 - 45 gün arasındadır.

Grup'un 31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Borçlara karşılık olarak verilen teminatların niteliği ve tutarları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Teminat mektupları	49.000	111.319
	49.000	111.319

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

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen depozito ve teminatlar	164.796	226.626
Vergi dairesinden alacaklar	2.737	2.737
Şüpheli Diğer Alacaklar	123.823	152.417
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(123.823)	(152.417)
Diğer çeşitli alacaklar	12.361	24.873
	179.894	254.236

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

	1 Ocak 2012 – 31 Aralık 2012	1 Ocak 2011 – 31 Aralık 2011
Dönem başı	152.417	181.777
Dönem içindeki artış	-	22.057
Dönem içinde yapılan tahsilatlar (-)	(28.594)	(51.417)
Dönem sonu	123.823	152.417

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Grup'un uzun vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflara borçlar (ortaklara temettü borçları) (Not 37)	687	687
İlişkili taraflara borçlar (ortaklara diğer borçlar) (Not 37)	21.960.274	2.348.998
İlişkili taraflara borçlar (personele borçlar) (Not 37)	-	-
Diğer çeşitli borçlar	1.908	57.737
	21.962.869	2.407.422

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan depozito ve teminatlar	216.163	214.106
	216.163	214.106

Grup'un 31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli diğer borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Grup'un finans sektörü faaliyetlerinden alacakları ve borçları bulunmamaktadır.

13. STOKLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yarı mamul stokları	2.588.812 ⁽²⁾	⁽¹⁾ 21.518.397
Diğer stoklar	143.355	133.160
Mamuller	3.761.305 ⁽³⁾	-
	6.493.472	21.651.557
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(24.785)
	6.493.472	21.626.772

⁽¹⁾ Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden "My Office 212" proje maliyeti olarak sözleşme gereği kayıtlara yansıtılmış olan tutardır.

⁽²⁾ Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden "Otel Projesi" maliyeti olarak kayıtlara yansıtılmış olan tutardır.

⁽³⁾ Grup'un alım-satım amaçlı sürdürülen faaliyetlerinden inşaatı tamamlanmış "My Office 212" projesi stok maliyeti olarak kayıtlara yansıtılmış olan tutardır.

Stok değer düşüklüğü karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı	24.785	46.144
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 31)	-	24.785
Dönem içinde kullanılan karşılıklar	(24.785)	(46.144)
Dönem sonu	-	24.785

Grup, önceki dönemlerde faaliyet konusu olan tekstil üretim faaliyetinin, 2008 takvim yılı sonundan itibaren sona erdirilmesi kararı ile ortaya çıkan duruma bağlı olarak, önceki dönemde ticari mal, mamul, yarı mamul ve ilk madde ve malzeme stoklarında net gerçekleştirilebilir değerinin, maliyetten düşük kalanlar için stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

	31.12.2012	31.12.2011
Maliyet Bedeli	-	133.160
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	(24.785)
Net Gerçekleşebilir Değer (a)	-	108.375
Maliyet Bedeli ile Yer Alanlar (b)	6.493.472	21.518.397
Toplam Stoklar (a+b)	6.493.472	21.626.772

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

14. CANLI VARLIKLAR

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Grup'un canlı varlıkları bulunmamaktadır.

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ ALACAKLARI VE HAKEDİŞ BEDELLERİ

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Grup'un devam eden inşaat sözleşmeleri alacakları ve hakediş bedelleri bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları bulunmamaktadır.

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2012

	212 İst. Power Outlet AVM	Lüleburgaz Tesisleri	Toplam
Maliyet Bedeli	242.620.753	35.953.427	278.574.180
Birikmiş Amortisman	(15.745.900)	(9.358.035)	(25.103.935)
Net Değer	226.874.853	26.595.392	253.470.245

31.12.2011

	212 İst. Power Outlet AVM	Lüleburgaz Tesisleri	Toplam
Maliyet Bedeli	242.530.794	35.953.427	278.484.221
Birikmiş Amortisman	(11.001.416)	(8.668.184)	(19.669.600)
Net Değer	231.529.378	27.285.243	258.814.621

Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarda maliyet bedeli üzerinden göstermektedir.

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet:					
212 İst. Power Outlet AVM	242.530.794	89.959	-	-	242.620.753
Lüleburgaz Tesisleri	35.953.427	-	-	-	35.953.427
	278.484.221	89.959	-	-	278.574.180

Eksi: Birikmiş amortisman:

212 İstanbul Power Outlet AVM	11.001.416	4.744.484	-	-	15.745.900
Lüleburgaz Tesisleri	8.668.184	689.851	-	-	9.358.035
	19.669.600	5.434.335	-	-	25.103.935
Net defter değeri	258.814.621				253.470.245

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Maliyet:					
212 İst. Power Outlet AVM	241.933.465	597.329	-	-	242.530.794
Lüleburgaz Tesisleri	35.953.427	-	-	-	35.953.427
	277.886.892	597.329	-	-	278.484.221

Eksi: Birikmiş amortisman:

212 İstanbul Power Outlet AVM	6.272.737	4.728.679	-	-	11.001.416
Lüleburgaz Tesisleri	7.978.333	689.851	-	-	8.668.184
	14.251.070	5.418.530	-	-	19.669.600
Net defter değeri	263.635.822				258.814.621

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıda belirtilen tarihler itibariyle yaptırılan ekspertiz raporlarına göre grubun yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Ekspertiz Raporu Tarihi	31.12.2012 Maliyet Değeri, Net	Ekspertiz Değeri
212 İstanbul Power Outlet AVM	31.12.2009	226.874.853	349.300.000
Lüleburgaz Tesisleri	31.12.2009	26.595.392	33.368.000
		253.470.245	382.668.000

Grup'un 31 Aralık 2012 itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 29-30 Aralık 2009 tarihlerinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının referans alınmasıyla tespit edilmiştir.

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 122.529.547 Euro karşılığı 288.152.736 TL ve 25.150.000 TL olmak üzere toplamda 313.302.736 TL' dir. (31 Aralık 2011: 324.587.707)

Grup'un Maddi Duran Varlıklar, Maddi Olmayan Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 6.302.000 TL olup, bu giderlerin 4.762.902 TL' si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 1.539.098 TL' si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Varlıklar Üzerindeki Rehin ve İpotekler

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir.

31 Aralık 2012

Maddi varlık cinsi, yeri	Veriliş nedeni	İpotek/rehin/diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m ² miktarlı A blokta 269 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Aareal Bank AG. lehine 76.689.250 Euro kredi için	1.derece ipotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada 14 parsel üzerinde A blok (36) nolu bağımsız bölüm taşınmazın üzerinde	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin taşınmazın söz konusu bağımsız bölümü üzerinde Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. lehine 10 yıl müddetle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkiinde bulunan 4254 parsel üzerinde,	Etibank Genel Müdürlüğü lehine haritada belirli 527 metre kare mahalde	İrtifak hakkı
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Başağıl, Bucaklar, Arapyeri ve K. Altı mevkiilerinde bulunan 1896-1897-4254-225-226-227-228-229-230 parseller üzerinde,	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait tekstil tesisleri üzerinde T. İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 Euro kredi için	1.derece ipotek

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir.

31 Aralık 2011

Maddi varlık cinsi, yeri	Veriliş nedeni	İpotek/rehin/diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m ² miktarda A blokta 269 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Aareal Bank AG. lehine 95.000.000 Euro kredi için	1.derece ipotek
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada 14 parsel üzerinde A blok (36) nolu bağımsız bölüm taşınmazın üzerinde	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin taşınmazın söz konusu bağımsız bölümü üzerinde Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. lehine 10 yıl müddetle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Bedaş'a kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığına 1 TL bedelle	Kira Şerhi
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkiinde bulunan 4254 parsel üzerinde,	Etibank Genel Müdürlüğü lehine haritada belirli 527 metrekare mahalde	İrtifak hakkı
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Başağıl, Bucaklar, Arapyeri ve K.Altı mevkiilerinde bulunan 1896-1897-4254-225-226-227-228-229-230 parseller üzerinde,	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait tekstil tesisleri üzerinde T. İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 Euro kredi için	1.derece ipotek

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un Maddi Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

	31.12.2012	31.12.2011
Maliyet Bedeli	16.378.749	16.250.512
Birikmiş Amortisman	(12.589.769)	(11.893.464)
Maddi Duran Varlık Değer Düş. Karşılığı (-)	(187.498)	(229.008)
Net Değer	3.601.482	4.128.040

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren dönemler için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012

	1 Ocak 2012	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü İptali	31 Aralık 2012
Maliyet:						
Arsa ve arazi	-	-	-	-	-	-
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	(*)14.117.137	-	-	-	41.510	14.158.647
Taşıt araç ve gereçleri	251.771	2.153	-	(119.793)	-	134.131
Döşeme ve demirbaşlar	1.652.596	245.877	-	-	-	1.898.473
Yapılmakta olan yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Toplam	16.021.504	248.030	-	(119.793)	41.510	16.191.251

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Eksi:

Birikmiş amortisman:	1 Ocak 2012	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	31 Aralık 2012
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	10.626.616	592.002	-	-	-	11.218.618
Taşıt araç ve gereçleri	205.546	13.330	-	(119.793)	-	99.083
Döşeme ve demirbaşlar	1.061.302	210.766	-	-	-	1.272.068
Toplam	11.893.464	816.098	-	(119.793)	-	12.589.769
Net Değer	4.128.040					3.601.482

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla maddi varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.875.510 TL 'dir.
(31 Aralık 2011 : 1.962.567 TL)

31 Aralık 2011

	1 Ocak 2011	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü İptali	31 Aralık 2011
Maliyet:						
Arsa ve arazi	-	-	-	-	-	-
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	13.932.189	29.000	-	-	155.948	14.117.137
Taşıt araç ve gereçleri	251.771	-	-	-	-	251.771
Döşeme ve demirbaşlar	1.459.572	243.973	-	50.949	-	1.652.596
Yapılmakta olan yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Toplam	15.643.532	272.973	-	50.949	155.948	16.021.504

Eksi:					Değer Düşüklüğü	31 Aralık 2011
Birikmiş amortisman:	1 Ocak 2011	İlaveler	Transferler	Çıkışlar		
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	10.035.520	591.096	-	-	-	10.626.616
Taşıt araç ve gereçleri	193.006	12.540	-	-	-	205.546
Döşeme ve demirbaşlar	898.810	189.894	-	27.402	-	1.061.302
Toplam	11.127.336	793.530	-	27.402	-	11.893.464
Net Değer	4.516.196			23.547		4.128.040

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

Grup'un Maddi Duran Varlıklar, Maddi Olmayan Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 6.302.000 TL olup, bu giderlerin 4.762.902 TL' si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 1.539.098 TL' si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

	31.12.2012	31.12.2011
Maliyet Bedeli	621.575	609.669
Birikmiş Amortisman	(532.656)	(481.089)
Net Değer	88.919	128.580

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012

	1 Ocak 2012	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet:					
Haklar	575.374	-	-	-	575.374
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	34.295	11.906	-	-	46.201
	609.669	11.906	-	-	621.575
Eksi: Birikmiş amortisman:					
Haklar	454.713	44.816	-	-	499.529
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	26.376	6.751	-	-	33.127
	481.089	51.567	-	-	532.656
Net defter değeri	128.580				88.919

31 Aralık 2011

	1 Ocak 2011	Girişler	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Maliyet:					
Haklar	575.374	-	-	-	575.374
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	29.394	4.901	-	-	34.295
	604.768	4.901	-	-	609.669
Eksi: Birikmiş amortisman:					
Haklar	404.972	49.741	-	-	454.713
Diğer Maddi Olm. Duran Varl.	18.162	8.214	-	-	26.376
	423.134	57.955	-	-	481.089
Net defter değeri	181.634				128.580

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ŞEREFİYE

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yoktur.

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yoktur.

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerde yer alan Grup aleyhine açılmış davalar için ayrılan karşılıkların toplamı:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yasal davalar karşılığı	25.000	43.000
Alım-Satım Harcı Gider Karşılığı	417.920	-
Fatura Gider Karşılıkları	-	-
	442.920	43.000

Dava karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem Başı Karşılık Tutarı	43.000	43.127
İlave Ayrılan Karşılık	25.000	-
Konusu Kalmayan Karşılık	(43.000)	(127)
Dönem Sonu Karşılık Tutarı	25.000	43.000

Alım-Satım harcı gider karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem Başı Karşılık Tutarı	-	-
İlave Ayrılan Karşılık	417.920	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Dönem Sonu Karşılık Tutarı	417.920	-

Fatura Gider Karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem Başı Karşılık Tutarı	-	533.370
Dönem İçi İptal	-	(533.370)
Dönem Sonu Karşılık Tutarı	-	-

Grup'un 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibarıyla uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b) 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla alacaklar ve yatırımlar için alınmış teminatlar ile kısa , uzun vadeli yükümlülükler ve yatırımlar için verilmiş olan teminat tutarları toplamı:

Alınan ve Verilen Teminatlar

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

	Para Birimi	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	1.339.123	3.149.215	1.362.745	3.330.276
Alınan teminat mektupları	TL	-	417.000	-	452.923
Alınan çek ve senetler	TL	-	583.469	-	695.272
Alınan kefalet	EURO	39.372	92.591	39.372	96.217
Alınan çek ve senetler	EURO	816.157	1.919.357	547.327	1.337.558
Toplam alınan teminatlar		2.194.652	6.161.632		5.912.246
Verilen teminat mektubu	TL	-	155.200	-	220.200
Verilen teminat mektubu	EURO	-	-	2.025.501	4.949.919
Verilen ipotek teminatı	EURO	91.689.250	215.625.609	110.000.000	268.818.000
Garanti Mektubu	EURO	-	-	4.000.000	9.775.200
Verilen kefalet	EURO	(**)76.689.250	180.350.109	1.321.600	3.229.726
Toplam verilen teminatlar		168.378.500	396.130.918		286.993.045

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Grup'un teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ' ler

	31.12.2012	31.12.2011
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	(*)215.780.809	269.100.519
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	(**) 180.350.109	17.892.526
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	396.130.918	286.993.045

(*) Verilen ipotek teminatlarının,76.689.250 Euro'luk kısmı Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Bağlı Ortaklığı olan Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin Aareal Bank A.G. ile yapmış olduğu 14.12.2012 tarihli re-finance kredisi anlaşması gereği verilmiş ipotek olup, 15.000.000 Euro'luk kısmı ise İş Bankası'nın açmış olduğu kredi limiti için verilmiş olan ipotekten oluşmaktadır.

(**) Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin, tam konsolidasyon kapsamında olan bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin, Aareal Bank A.G. ile 14.12.2012 tarihinde imzalamış olduğu re-finance kredisi anlaşmasında Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ana ortak sıfatıyla garantör olmuştur.Söz konusu kredi için ayrıca yukarıdaki paragrafta açıklandığı üzere bağlı ortaklık Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin vermiş olduğu aynı tutarda(76.689.250 Euro) ipoteği bulunmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla şirketin vermiş olduğu Diğer TRİ' ler bulunmamaktadır.(31 Aralık 2011 : Yoktur.)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aktifler Üzerindeki Sigorta Tutarı

Aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 315.178.246 TL'dir (31 Aralık 2011: 326.550.274 TL).

Davalar

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davaların tamamı 25.000 TL (31 Aralık 2011: 43.000 TL) tutarındadır. Bu tutarın tamamı işçiler ve onların aileleri tarafından iş kazası veya işten çıkarmaya ilişkin tazminat taleplerinden oluşturmaktadır. Davaların Grup aleyhine sonuçlanma ve işveren mali mesuliyet kapsamında olmayan tamamı için 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 25.000 TL (31 Aralık 2011: 43.000TL.) tutarında karşılık mali tablolara yansıtılmıştır.

23. TAAHHÜTLER

Yoktur.

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Uzun vadeli borç karşılıkları:

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

Kıdem tazminatı karşılığı:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kıdem Tazminatı Karşılığı	68.739	54.969

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 3.129,25 TL (31 Aralık 2011: 2.805,04 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık % 5,10 enflasyon oranı ve % 10 iskonto oranı varsayımına göre, % 4,66 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2011: %4,66 reel iskonto oranı). Grup'un kıdem tazminatı hesaplaması sırasında kullanmış olduğu kıdem tazminatı iskonto varsayımı geçmiş yıla göre bir farklılık göstermemiştir.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı	%4,66	%4,66
Emeklilik ihtimalini hesaplamak için kullanılan oran	%100	%100

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı -1 Ocak	54.969	19.907
Cari Hizmet Maliyeti	9.329	37.205
Faiz Maliyeti	25.596	11.444
Aktüeryal Kayıp/Kazanç	1.961	(795)
Karşılık İptali	(5.967)	-
Ödeme	(17.149)	(12.792)
Dönem sonu	68.739	54.969

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle emeklilik planları bulunmamaktadır.

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Devreden katma değer vergisi	15.755.839	25.337.004
Gelecek aylara ait diğer giderler	320.178	243.547
Peşin ödenen vergiler	13.114	79.042
Diğer gelir tahakkukları	744.566	681.480
Personelden alacaklar	16.800	6.200
Verilen Sipariş Avansları	-	3.322
	16.850.497	26.350.595

Grup'un 31.12.2012 ve 31.12.2011 itibariyle diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenecek Vergi Harç ve Diğer Kesintiler	283.531	138.216
Gelecek Aylara Ait Gelirler	85.978	101.766
Personele Borçlar	-	100.001
Alınan avanslar	535.441	(*)44.791.666
	904.950	45.131.649

(*) 31 Aralık 2011 tarihinde konsolide finansal tablolarda yer alan Kısa Vadeli Alınan Avans tutarının **44.306.887 TL**' lik kısmını "My Office 212" projesi ile ilgili daire satışlarından alınan avanslar oluşturmaktadır.

Diğer uzun vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	-	2.082
	-	2.082

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi
Akın Holding A.Ş.	15.000.000	30,00	15.000.000	30,00
Feza Holding A.Ş.	4.689.571	9,38	4.689.571	9,38
Diğer ⁽¹⁾⁽²⁾	30.310.429	60,62	30.310.429	60,62
Toplam Sermaye	50.000.000	100,00	50.000.000	100,00

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

⁽²⁾ 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 49,98 (31 Aralık 2011: % 40,72) 'dir.

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (hisse adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	5.000.000.000	50.000.000	5.000.000.000	50.000.000
Sermaye artırımı	-	-	-	-
	5.000.000.000	50.000.000	5.000.000.000	50.000.000

Sermaye Yedekleri

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve hisse senedi ihraç priminden (emisyon primi) oluşmaktadır.

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

Yasal Yedekler- Geçmiş Yıl Kar /Zararları

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un Seri: XI, No:29 sayılı tebliğe göre özkaynak kalemleri 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenmiş sermaye	50.000.000	50.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	45.301.980	45.301.980
Hisse senedi ihraç primleri	104.038	104.038
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.067.777	2.067.777
-Yasal yedeler	2.057.213	2.057.213
-Özel yedekler	10.564	10.564
Geçmiş yıllar kar/zararları	(72.338.968)	(26.182.626)
-Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları	10.477.425	10.477.425
-Olağanüstü yedekler	13.569.309	13.569.309
-Geçmiş yıllar zararları	(96.385.702)	(50.229.360)
Net dönem karı /zararı (-)	29.407.873	(46.156.342)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	54.542.700	25.134.827
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	352	153
Özkaynaklar toplamı	54.543.052	25.134.980

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

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

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

Yukarıda tarihi bedelleri ile gösterilmiş kalemlerin düzeltilmiş değerleri ve özsermaye enflasyon düzeltme farkları 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012

	Tarihi Değerler	Düzeltilmiş Değer	Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkı
Sermaye	50.000.000	95.301.980	45.301.980
Hisse senedi ihraç primi	104.038	159.039	55.001
Yasal yedekler	2.057.213	5.896.832	3.839.619
Özel yedekler	10.564	116.823	106.259
Olağanüstü yedek	13.569.309	20.045.855	6.476.546
	65.741.124	121.520.529	55.779.405

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2011

	Tarihi Değerler	Düzeltilmiş Değer	Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkı
Sermaye	50.000.000	95.301.980	45.301.980
Hisse senedi ihraç primi	104.038	159.039	55.001
Yasal yedekler	2.057.213	5.896.832	3.839.619
Özel yedekler	10.564	116.823	106.259
Olağanüstü yedek	13.569.309	20.045.855	6.476.546
	65.741.124	121.520.529	55.779.405

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan pay 352 TL'dir. (31 Aralık 2011: 153 TL.)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar Hareket Tablosu aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2011
1 Ocak	153	398
Sermaye Arttırımı	-	-
Dönem Karından Pay	199	(245)
Kapanış Bakiyesi	352	153

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış Gelirleri (Net)

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Kiralama gelirleri	28.976.439	27.812.443
Masraf katılım payı gelirleri	9.102.712	8.323.148
My Ofis 212 satış hasılatı	48.702.614	-
	86.781.765	36.135.591

Satışların Maliyeti

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Personel Giderleri	1.185.132	1.078.438
İşletme Giderleri	11.824.724	11.330.707
Amortisman ve tükenme payları	4.762.902	4.987.791
My Ofis 212 satış maliyeti	16.633.754	-
Kıdem Tazminatı Gideri	7.182	-
Diğer	149.585	156.272
	34.563.279	17.553.208

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Paz. Satış Ve Dağıtım Giderleri	150.934	397.111
Genel yönetim giderleri	7.451.266	6.564.623
	7.602.200	6.961.734

Paz. Satış Ve Dağıtım Giderleri	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Promosyon ve Çekiliş Giderleri	83.660	343.003
Kiralama ve Satış Komisyon Giderleri	67.274	54.108
	150.934	397.111

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Personel giderleri	3.272.568	2.395.054
Kıdem tazminatı	23.737	35.062
Vergi, resim ve harçlar	1.271.980	1.210.715
Amortisman ve tükenme payları	1.539.098	1.282.224
Dış. sağlanan fayda ve hizmetler	690.456	539.142
Bakım onarım giderleri	117.999	472.989
Diğer giderler	535.428	629.437
	7.451.266	6.564.623

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**Amortisman ve itfa payı giderleri**

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Genel yönetim giderleri	1.539.098	1.282.224
Hizmet üretim maliyeti	4.762.902	4.987.791
Toplam amort. ve itfa Payı Gideri	6.302.000	6.270.015

Personel giderleri

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Genel yönetim giderleri	3.272.568	2.395.054
Hizmet üretim maliyeti	1.185.132	1.078.438
Personel Gideri Toplamı	4.457.700	3.473.492

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR VE GİDERLER

Dönemler itibariyle diğer faaliyetlerden gelir ve karların detayı aşağıdaki gibidir:

DİĞER FAALİYET GELİRLERİ

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Konusu Kalmayan Karşılıklar	530.731	738.987
Maddi Duran Varlık Satış Karları	21.287	-
MDV Değer Düşüklüğü İptali	41.510	155.348
Sigorta Tazminat Gelirleri	375.274	31.350
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı İptali	24.785	-
Diğer Olağan Gelirler	157.044	162.793
Toplam	1.150.631	1.088.478

DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	433.906	572.270
Önceki Dönem Gider ve Zararları	108.483	23.911
Sabit Kıymet Satış Zararları	-	9.112
Satış Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü Karşılığı	6.600	-
Diğer Karşılık Giderleri	-	24.785
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderleri	188.008	160.752
Bağış ve Yardım Giderleri (*)	2.817.471	-
Dava Karşılık Gideri	25.000	-
Diğer Olağan gider ve zararlar	183.371	102.603
Toplam	3.762.839	893.433

(*) Grup 05.12.2011 tarihinde Bağcılar Belediye Başkanlığı ile yapılan protokol doğrultusunda İstanbul ili, Bağcılar ilçesinde yapılacak olan 32 derslikli Ticaret Meslek Lisesi inşaatına Kdv dahil toplam 3.540.000-TL katkıda bulunmayı taahhüt etmiştir. Söz konusu tutarın Kdv dahil 885.000-TL'si Ağaoğlu grubuna bağlı Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. tarafından karşılanmıştır. Bu durum 08.02.2012 tarihli Özel Durum açıklaması ile kamuya duyurulmuş olup 2012 yılı hakediş bedeli toplamı olan 2.817.321-TL gider yazılmıştır.

32. FİNANSAL GELİRLER

Dönemler itibariyle finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Faiz Gelirleri	193.742	582.094
Reeskont gelirleri	22.193	24.192
Kur Farkı Gelirleri	9.947.421	892.644
Toplam	10.163.356	1.498.930

33. FİNANSAL GİDERLER

Dönemler itibariyle finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Faiz Giderleri	14.982.256	17.870.369
Kur Farkı Giderleri	301.412	46.341.205
Reeskont Giderleri	39.330	22.193
Diğer finansman giderleri	162.440	183.441
Toplam	15.485.438	64.417.208

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

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

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

a) Satış amaçlı elde tutulan varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Satış amaçlı elde tutulan varlıklar	37.649	37.649
Değer Düşüklüğü Karşılığı (*)	(37.649)	(31.049)
Satış amaçlı elde tutulan varlıklar	-	6.600

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

Satış amaçlı elde tutulan varlık grupları

Maddi duran varlıklar	37.649	37.649
	37.649	37.649

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

	1 Ocak-31 Aralık 2012
Dönem Başı Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar, Net	6.600
Satış, Net (-)	
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(6.600)
Dönem Sonu Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar, Net	-

(*) Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Maddi Duran Varlıkları ve Satış Amacıyla elde tutulan varlıkları için 21.06.2010 tarihinde ekspertiz değerlemesi yaptırmıştır. Bu ekspertiz değerlemesi sonucunda Grup'un satış amacıyla elde tutulan varlıklarına 37.649 TL karşılık ayrılmıştır.(31 Aralık 2011: 31.049)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Satış gelirleri (net)	-	-
Satışların maliyeti (-)	-	-
Brüt kar(zarar)	-	-
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	-	-
Diğer faaliyet gelirleri	-	1.251
Diğer faaliyet giderleri (-)	-	-
Faaliyet karı (zararı)	-	1.251
Finansal gelirler	-	-
Finansal giderler (-)	-	-
Vergi öncesi kar(zarar)	-	1.251
Vergi geliri /(gideri)(net) (Not 35)	-	-
Net dönem karı (zararı)	-	1.251

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

35 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Hesap Adı	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(7.273.924)	4.944.746
Toplam Vergi (Gideri) /Geliri	(7.273.924)	4.944.746

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Grup'un 2012 yılı kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

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

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

Grup'un cari dönem vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar)	29.511.842	(11.998.145)
Matraha İlaveler	3.156.962	208.575
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-
Dava Tazminat Karşılığı	-	-
İştirak Değer Düşüklüğü Karşılığı	-	-
Mali Zarar	-	-
Diğer Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	3.156.962	208.575
-Bağış ve Yardımlar	2.817.471	-
-Diğer	339.491	208.575
Matrahtan İndirimler (-)	-	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	-	-
Senetler Ve Çek Reeskontları	-	-
Konusu Kalmayan Şüpheli Tic. Al. Karş.	-	-
Ödenen SSK Primleri	-	-
Konusu Kalmayan Kıdem Taz. Karş.	-	-
Diğer	-	-
Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)	32.668.804	(11.789.570)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

ii) Ertelenmiş Vergi:

Grup'un vergiye esas yasal mali tabloları ile SPK Muhasebe 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 SPK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan mali tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

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

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Sabit Kıymetler (*)	14.126.540	597.655	(2.825.308)	(119.531)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	68.739	54.969	13.748	10.994
Şüpheli Alacak Karşılığı	659.213	921.405	131.843	184.281
Mali Zarar	12.792.906	42.020.755	2.558.581	8.404.151
Tahakkuk Etmemiş Fin. Gelir/Gideri	1.297.546	950.840	(259.509)	190.168
Alım-Satım Harcı Karşılığı	417.920	-	83.584	-
Proje Stok Farkı	8.686.105	-	1.737.221	-
Diğer	467.578	687.670	93.513	137.534
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yük. (Net)			1.533.673	8.807.597

(*) Sabit kıymetlere ilişkin hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki önemli artışın nedeni Grup'un Vergi Usul Kanunu hükümlerine dayanarak aktifleştirmiş olduğu kur farkı gelirlerinin UFRS hükümleri çerçevesinde gelir yazılmış olmasıdır.

	31.12.2012	31.12.2011
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	8.807.597	3.862.852
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(7.273.924)	4.944.746
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi varlığı / Yükümlülüğü	1.533.673	8.807.597

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 31.12.2012 itibariyle sonraki döneme devreden mali zararı 38.317.704 TL (31.12.2011 : 70.986.508 TL) olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede tutarın aşağıdaki tabloda belirtilen 12.792.906 TL'lik kısmının gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile realize edilmesinin mümkün olduğu değerlendirilerek sadece bu tutar ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır.(31.12.2011 : 42.020.755)

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle üzerinden ertelenmiş vergi alacağı hesaplanmayan mali zararları ve kullanabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
2012	-	-
2013	11.359.239	5.688.215
2014	3.525.109	3.525.109
2015	7.329.481	7.962.857
2016	3.310.969	11.789.572
2017	-	-
Ertilenmiş Vergi Hesabına Dahil Edilmeyen Mali Zarar	25.524.798	28.965.753

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle üzerinden ertelenmiş vergi alacağı hesaplanan mali zararları ve kullanabilecekleri en son hesap dönemleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
2012	-	2.725.422
2013	4.815.061	15.384.426
2014	-	8.645.463
2015	-	15.265.444
2016	7.977.845	-
2017	-	-
Ertilenmiş Vergi Hesabına Dahil Edilen Mali Zarar	12.792.906	42.020.755

Grup'un 31.12.2012 tarihinde ertelenmiş vergiye konu ettiği 12.792.906 TL tutarındaki mali zararın 4.815.061 TL' si Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin geri kalan 7.977.845 TL' si ise Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'ye aittir.

Şirket tarafından 212 alışveriş merkezi gelirleri ile yukarıda belirtilen mali zarar tutarının geçici fark haline dönüştürebileceği ve mali zararların kullanılacağı öngörülmektedir.

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. için ise; şirketin Ağaoglu ile hasılat paylaşımı ile yürütmekte olduğu projedeki gayrimenkullerinin satışı kapsamında 2013 yılında önemli bir tutarda gelir elde edeceği hesaplanmış ve mali zarar tutarları mali tablolarda varlık olarak değerlendirilmiştir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2012	01.01.2011
Vergi karşılığının mutabakatı:	31.12.2012	31.12.2011
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	36.681.996	(51.101.333)
Kurumlar vergisi oranı %20	(7.336.399)	10.220.267
Vergi etkisi:		
- Kullanılan / (Kullanılmayan) Mali zarar	688.191	(5.248.066)
- Vergiye Tabi Olmayan Gelir	6.996	-
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	(632.712)	(27.455)
Gelir tablosundaki vergi karş. Gideri	(7.273.924)	4.944.746

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/kayıp miktarı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
Hisse Başına Kazanç		
Cari Dönem Kar Zararı	29.407.873	(46.156.342)
Ağırlıklı Ortalama Hisse Adedi	5.000.000.000	5.000.000.000
Hisse Başına Kazanç/ (Kayıp) – Kuruş	0,0059	(0,0092)

37. İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
İlişkili taraflardan alacaklar				
Edpa Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.	804	-	574	-
Kenpa Tekstil Tic.ve San. A.Ş	5.031	-	-	-
Yek Gıda İçecek ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	3.114	-
Galata Yiyecek İçecek ve Turizm Ltd.	24.656	-	-	-
	30.491	-	3.688	-
	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Ortaklara borçlar				
- Ödenecek temettü	-	687	-	687
- Akın Holding A.Ş.	29.500	(*) 21.061.838	36.550	2.348.998 (*)
- Feza Holding A.Ş.	-	898.436	-	-
	29.500	21.960.961	36.550	2.349.685

(*) Nakit kullanımlarından oluşmaktadır. Ortaklar Grup'a USD alacağı nedeniyle %4,25-%6,TL alacağı nedeniyle %10,5-%13 (31 Aralık 2011: % 7,5 USD)üzerinden faiz hesaplamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Alımlar	31 Aralık 2012				31 Aralık 2011			
	Mal	Hizmet	Kira / Faiz / Kur Farkı	Toplam	Mal	Hizmet	Kira / Faiz / Kur Farkı	Toplam
Ortaklar								
Akın Holding A.Ş.		300.000	420.837	720.837	-	270.000	325.577	595.577
Feza Holding A.Ş.		-	6.398	6.398	-	-	2.777	2.777
Diğer İlişkili Taraflar								
Mig Mimarlık		-	-	-	-	-	302	302
Git Gıda		-	-	-	-	-	694	694
TOPLAM	300.000	427.235	427.235	727.235	270.000	329.350	329.350	599.350
Satışlar	31 Aralık 2012				31 Aralık 2011			
	Mal	Hizmet	Kira / Faiz / Kur Farkı	Toplam	Mal	Hizmet	Kira / Faiz / Kur Farkı	Toplam
Ortaklar								
Akın Holding A.Ş.	-	-	172.362	172.362	-	-	-	-
Diğer İlişkili Taraflar								
Akın Tekstil A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Edpa Kimya San. A.Ş.	-	6.921	11.493	18.414	-	4.616	6.980	11.596
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	-	23.443	22.751	46.194	-	21.789	28.495	50.284
Galata Yiy.ve İç.Tur.Ltd.	-	140.363	237.513	377.876	-	144.857	214.774	359.631
Yek Gıda İçecek ve Tic.Ltd.Şti.	-	3.199	26.744	29.943	-	3.242	26.014	29.256
Kenpa Tekstil Tic.ve San. A.Ş	-	50.020	172.769	222.789	-	47.736	168.171	215.907
Gözde Giyim San.ve Tic. A.Ş	-	26.723	77.638	104.361	-	25.145	77.849	102.994
Interser Dış Ticaret Ser Tur.İşlt A.Ş.	-	-	1.330	1.330	-	-	-	-
TOPLAM	-	250.669	722.600	973.269	-	247.385	522.283	769.668

Dönem sonu itibariyle ilişkili taraflardan alınan teminat mektubu bulunmamakta olup, yapılan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kaynaklanan şüpheli alacaklar bulunmamaktadır.

Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı

31 Aralık 2012 itibariyle, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 2.523.916 TL (31 Aralık 2011: 1.672.414 TL)' dir.

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yabancı Para Riski

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

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

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 daki net yabancı para pozisyonu sırasıyla 209.414.264 TL (pasif) ve 250.887.494 TL (pasif) pozisyonudur.

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

Toplam Bazında;

	31.12.2012 (TL Tutarı)	31.12.2011 (TL Tutarı)
A. Döviz cinsinden varlıklar	826.544	929.977
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(210.240.808)	(251.817.471)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(209.414.264)	(250.887.494)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Grubun yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur :

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	Cari Dönem (31.12.2012)				Önceki Dönem (31.12.2011)			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	Diğer
1. Ticari Alacaklar	738.677	-	314.103	-	830.567	375	339.577	-
2. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka dahil)	87.867	-	37.363	-	99.410	20	40.663	-
3. Parasal olmayan diğer alacak varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	826.544	-	351.466	-	929.977	395	380.240	-
5. Parasal olmayan diğer alacak varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Duran Varlıklar (5)	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Toplam Varlıklar (4+6)	826.544	-	351.466	-	929.977	395	380.240	-
10. Ticari Borçlar	(268.757)	-	(114.282)	-	(182.359)	-	(74.621)	-
11. Finansal borçlar	(47.673.109)	-	(20.271.765)	-	(237.509.002)	-	(97.188.396)	-
12. Parasal olan diğer borç ve yükümlülükler	(1.914.092)	(1.073.373)	(297)	-	(2.348.998)	(1.243.580)	-	-
13. Toplam Kısa Vadeli Yükümlükler (10+11+12)	(49.855.958)	(1.073.373)	(20.386.344)	-	(240.040.359)	(1.243.580)	(97.263.017)	-
14. Finansal Borçlar	(160.218.846)	-	(68.128.948)	-	(11.604.167)	-	(4.748.411)	-
15. Parasal olan diğer borç ve yükümlülükler	(166.004)	-	(70.589)	-	(172.945)	-	(70.769)	-
16. Toplam Uzun Vadeli Yükümlükler (14+15)	(160.384.850)	-	(68.199.537)	-	(11.777.112)	-	(4.819.180)	-
17. Toplam Yükümlülükler (13+16)	(210.240.808)	(1.073.373)	(88.585.881)	-	(251.817.471)	(1.243.580)	(102.082.197)	-
18. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-17)	(209.414.264)	(1.073.373)	(88.234.415)	-	(250.887.494)	(1.243.185)	(101.701.957)	-
19. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2+3-10-11-12-14-15)	(209.414.264)	(1.073.373)	(88.234.415)	-	(250.887.494)	(1.243.185)	(101.701.957)	-
20. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
21. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tablo, Grup'un bilançosunda net döviz pozisyonunun döviz kurlarındaki değişimlerle ulaşacağı durumları göstermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem (31 Aralık 2012)				
Kar/Zarar			Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın % 10 Değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(191.339)	191.339	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(191.339)	191.339	-	-
Euro'nun % 10 Değişmesi halinde:				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(20.750.087)	20.750.087	-	-
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(20.750.087)	20.750.087	-	-
Diğerin % 10 Değişmesi halinde:				
7- Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(20.941.426)	20.941.426	-	-
Önceki Dönem (31 Aralık 2011)				
Kar/Zarar			Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın % 10 Değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(234.825)	234.825	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(234.825)	234.825	-	-
Euro'nun % 10 Değişmesi halinde:				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	(24.853.924)	24.853.924	-	-
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(24.853.924)	24.853.924	-	-
Diğerin % 10 Değişmesi halinde:				
7- Diğer net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Net Etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3+6+9)	(25.088.749)	25.088.749	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kredi Riski

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

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

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

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Cari Dönem (31 Aralık 2012)						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	30.491	3.829.390	-	179.894	1.751.303	31.766
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	476.400	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	804	3.190.735	-	179.894	1.751.303	31.766
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	29.687	638.655	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	339.960	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	2.696.048	-	123.823	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(2.696.048)	-	(123.823)	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Önceki Dönem (31 Aralık 2011)						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	3.688	2.771.750	-	254.236	685.645	19.032
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	356.417	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	3.688	2.103.155	-	254.236	685.645	19.032
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (3)	-	668.595	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	233.219	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	2.764.279	-	152.417	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(2.764.279)	-	(152.417)	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Cari Dönem (31 Aralık 2012)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	457.718	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	199.280	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	11.344	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	339.960	-

Önceki Dönem (31 Aralık 2011)	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	353.132	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	205.384	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	110.079	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	233.219	-

Likidite Riski

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

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

31 Aralık 2012

	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Banka Kredileri (*)	207.658.237	259.209.555	5.407.357	44.220.696	209.581.502
Finansal kiralama yükümlülükler	233.718	238.812	144.327	94.485	-
Ticari borçlar	1.830.484	1.830.484	1.830.484	-	-
Diğer Borçlar	22.179.032	22.179.032	1.908	21.960.961	216.163
	231.901.471	283.457.883	7.384.076	66.276.142	209.797.665

(*) Grup'un Aareal bank' tan almış olduğu uzun vadeli kredinin vadesi yapılan yeni sözleşme ile ,Aralık 2017 döneminde sona ermektedir. Kredinin toplam iskontosuz ödeme yükümlülüğünün tutarı 180.350.109 TL' dir.

31 Aralık 2011

	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Banka Kredileri	248.077.204	263.159.619	6.458.537	(*)243.524.755	13.176.327
Finansal kiralama yükümlülükleri	1.035.964	1.103.242	414.761	440.317	248.164
Ticari borçlar	1.567.681	1.567.681	1.567.681	-	-
Diğer Borçlar	2.860.286	2.860.286	1.266.848	1.593.438	-
	253.541.135	268.690.828	9.707.827	245.558.510	13.424.491

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faiz Riski

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

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Grubun faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki belirtilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Nakit ve nakit benzerleri	1.420.208	322.044
Finansal borçlar	201.519.445	238.440.099
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	6.372.510	10.673.069

Fiyat Riski

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

Sermaye Yönetimi

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

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

Grup'un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle net finansal borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam borçlar	233.354.878	298.534.077
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(1.783.069)	(704.677)
Net borç	231.571.809	297.829.400
Toplam özsermaye	54.543.052	25.134.980
Kullanılan sermaye	286.114.861	322.964.380
Net Borç/Kullanılan Sermaye oranı	80,94%	% 92,22

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Rayiç Değer

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

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

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

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket yönetim kurulu 10.01.2013 tarihinde almış olduğu karar ile sermayenin 30.000.000-TL arttırılmasına, arttırılan sermayenin 15.000.000-TL'lik kısmının nakit ve 15.000.000-TL'lik kısmının ise iç kaynaklardan karşılanmasına, bedelsiz olarak arttırılan kısmın tamamının şirket bilançosundaki "Sermaye Düzeltmesi Farkları" hesabından karşılanmasına karar vermiş, bu kararın ardından Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru kurulun 31.01.2013 tarihli yazısıyla uygun görülmüştür.

Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.02.2013 tarih ve 5/145 sayılı ilke kararı ile bedelli ve bedelsiz sermaye arttırmalarına ilişkin getirilen yeni düzenlemeler nedeniyle mevzuata uyum sağlayabilmek amacıyla mevcut başvurunun, şirket ihtiyaçları ve değişen SPK mevzuatı çerçevesinde yeniden değerlendirilmesine karar verilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

- i) Edip Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. İle Aareal Bank A.G. arasında,kredinin vade sonundaki bakiyesi olan 86.925.000 Euro'nun re-finance manına yönelik olarak 14.12.2012 tarihinde 5 yıl vadeli kredi tadil sözleşmesi imzalanmıştır.Edip Uluslararası Gayrimenkul A.Ş. sözleşme imzalandığı tarihte 10.235.750 Euro anapara ödemesi yapmış olup ilgili tutar sözleşmedeki anapara borcundan mahsup edilmiştir. Re-finance man sözleşmesine Edip Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 76.689.250 Euro iskontosuz anapara borcu için garantör olmuş,Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ise aynı tutarda ipotek vermiştir.
- ii) Grup halihazırda kiraya vermekte olduğu Lüleburgaz Tesislerini uygun bir fiyat teklifi gelmesi halinde satmayı planlamaktadır. Bu kapsamda 12.06.2012 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklaması ile Re/Max Mert Gayrimenkul Ltd.Şti.'ni teklifleri değerlendirmek için yetkilendirdiğini kamuya açıklamıştır. Grup yönetimi, sözkonusu gayrimenkulü, hernekadar satmayı düşünse de, sözkonusu gayrimenkul üzerinden kira geliri elde edilmesi, mevcut kiracılarla olan kira sözleşmelerinin devam etmesi, satış sonrası kiracıların hukuki durumu, piyasa şartları, gelen alım tekliflerinin nitelikleri, satışın bir yıl içinde gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin tam olarak tahmin edilememesi v.b gibi nedenlerden dolayı işlemin TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı'nda yer alan, Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık olarak sınıflamayı gerektiren şartların tamamının sağlanamadığını öngörmüş ve 31.12.2012 tarihli mali tablolarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller arasında göstermeye devam etmiştir.