



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama  
Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL**  
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi  
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	99.256.784	42.264.488
Finansal Yatırımlar	7	20.178.874	41.401.476
Ticari Alacaklar	10	73.823.140	67.810.676
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	73.823.140	67.810.676
Diğer Alacaklar	11	402.332	488.711
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	402.332	488.711
Stoklar	13	674.175	609.849
Peşin Ödenmiş Giderler	27	26.191.297	9.528.790
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	36	592.599	286.719
Diğer Dönen Varlıklar	27	1.217.031	2.502.133
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>222.336.232</b>	<b>164.892.842</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>222.336.232</b>	<b>164.892.842</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	5.887.292.954	5.880.022.619
Maddi Duran Varlıklar	18	23.922.603	26.068.615
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	476.378	544.432
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		26.634	35.357
Şerefiye	19	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	26.634	35.357
Peşin Ödenmiş Giderler	27	61.892.334	56.157.646
Ertelenmiş Vergi Varlığı	36	586.076.287	719.791.711
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>6.559.687.190</b>	<b>6.682.620.380</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>6.782.023.422</b>	<b>6.847.513.222</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	239.440.508	374.928.988
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	10	21.040.186	15.132.964
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	21.040.186	15.132.964
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	2.428.983	831.164
Diğer Borçlar	11	19.154.320	8.493.379
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	687	757
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	19.153.633	8.492.622
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	8.000.625	12.462.937
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	8.000.625	12.462.937
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	23	3.187.607	3.438.726
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.187.607	3.438.726
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>293.252.229</b>	<b>415.288.158</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>293.252.229</b>	<b>415.288.158</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	1.127.666.197	1.210.998.759

Diğer Borçlar	11	2.638.904	3.443.820
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	11	2.638.904	3.443.820
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	250.283	401.114
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.372.725	7.504.496
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	7.372.725	7.504.496
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	1.359.180	28.034.660
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.139.287.289</b>	<b>1.250.382.849</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.432.539.518</b>	<b>1.665.671.007</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	28	5.349.483.904	5.181.842.215
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.309.078.555	2.309.078.555
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		3.215.492	3.215.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-3.144.452	-3.836.925
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-3.144.452	-3.836.925
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		147.112.343	147.112.343
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.661.272.750	1.631.479.244
Net Dönem Karı veya Zararı		166.949.216	1.029.793.506
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	0	0
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.349.483.904</b>	<b>5.181.842.215</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>6.782.023.422</b>	<b>6.847.513.222</b>

## Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
<b>Kar veya Zarar Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	29	163.445.231	144.042.221
Satışların Maliyeti	29	-72.907.951	-69.999.921
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>90.537.280</b>	<b>74.042.300</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>90.537.280</b>	<b>74.042.300</b>
Genel Yönetim Giderleri	30	-11.153.800	-9.746.436
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	6.050.038	2.303.604
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	32	-9.679.574	-2.582.410
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>75.753.944</b>	<b>64.017.058</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	5.244.323	12.040.266
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	33	-1.387.875	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
<b>FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>79.610.392</b>	<b>76.057.324</b>
Finansman Gelirleri	34	0	0
Finansman Giderleri	34	-36.169.777	-38.616.101
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		165.745.831	217.692.802
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>209.186.446</b>	<b>255.134.025</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	36	-42.237.230	-13.347.880
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-42.237.230	-13.347.880
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>166.949.216</b>	<b>241.786.145</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>166.949.216</b>	<b>241.786.145</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		166.949.216	241.786.145
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	0,02568000	0,03720000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			

## Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
DÖNEM KARI (ZARARI)		166.949.216	241.786.145
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>692.473</b>	<b>208.623</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	923.297	278.164
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-230.824	-69.541
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	25	-230.824	-69.541
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>692.473</b>	<b>208.623</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>167.641.689</b>	<b>241.994.768</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		167.641.689	241.994.768

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>78.616.446</b>	<b>118.908.154</b>
Dönem Karı (Zararı)		166.949.216	241.786.145
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		166.949.216	241.786.145
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-81.900.985</b>	<b>-176.097.273</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,20	2.430.883	2.349.472
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.912.955	-407.678
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	3.912.955	-407.678
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		631.064	1.209.659
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	25	563.565	687.538
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	23	-102.791	331.118
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	23	170.290	191.003
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		32.596.721	28.276.582
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	34	-2.710.999	-10.317.785
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	34	36.149.399	38.591.640
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	11	-841.679	0
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	11	0	2.727
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	8,33	0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-554.622.278	-1.722.481
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	32	-552.088.954	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	33	-2.533.324	-1.722.481
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	36	42.612.146	13.417.422
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	0	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		390.537.524	-219.220.249
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	0
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-6.340.660</b>	<b>53.219.282</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		19.919.836	71.354.068
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-15.366.797	-13.263.639
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-15.366.797	-13.263.639
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	41.097	-94.054
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-120.832	198.866
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	27	-28.483.430	-19.599.307
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		7.309.379	226.908
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	7.309.379	226.908
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	1.765.957	353.616
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		10.962.077	13.069.868
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	10.962.077	13.069.868
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-3.421.212	-1.786.227
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.053.265	2.759.183
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>78.707.571</b>	<b>118.908.154</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	25	-91.125	0

Vergi İadeleri (Ödemeleri)	35	0	0
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-208.097</b>	<b>-5.610.070</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18	0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,20	-208.097	-387.767
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-5.222.303
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-17.500.000</b>	<b>3.090.872</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	31.462.192
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-17.500.000	0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-17.500.000	0
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	0	-97.465
Ödenen Faiz	33	0	-28.273.855
Alınan Faiz	33	0	0
ENFLASYON ETKİSİ		-3.916.053	-10.180.621
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>56.992.296</b>	<b>106.208.335</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>56.992.296</b>	<b>106.208.335</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>42.264.488</b>	<b>77.764.770</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>99.256.784</b>	<b>183.973.105</b>



