



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## Finansal Rapor

### Konsolide

### 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama  
Finansal Rapor



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

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	161.461.226	108.239.441
Finansal Yatırımlar	7	30.262.359	30.498.864
Ticari Alacaklar	10	74.372.149	66.804.847
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	1.738.769	1.188.968
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	72.633.380	65.615.879
Diğer Alacaklar	11	1.922.821	362.084
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	1.922.821	362.084
Stoklar	13	609.397	371.049
Peşin Ödenmiş Giderler	27	49.826.307	17.302.963
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	36	337.590	1.478.993
Diğer Dönen Varlıklar	27	2.130.812	1.707.246
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>320.922.661</b>	<b>226.765.487</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>320.922.661</b>	<b>226.765.487</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	8.092.035.031	8.067.317.236
Maddi Duran Varlıklar	18	26.031.054	27.406.326
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	779.696	687.648
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		38.228	44.867
Şerefiye	20	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	38.228	44.867
Peşin Ödenmiş Giderler	27	73.624.540	83.230.805
Ertelenmiş Vergi Varlığı	36	462.789.289	518.395.445
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>8.655.297.838</b>	<b>8.697.082.327</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>8.976.220.499</b>	<b>8.923.847.814</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	257.152.960	282.970.523
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	10	27.779.255	6.654.912
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	154.500	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	27.624.755	6.654.912
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	904.836	2.428.368
Diğer Borçlar	11	39.018.840	10.623.240
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11	687	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	39.018.153	10.623.240
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	5.380.388	9.143.719
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	5.380.388	9.143.719
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	23	3.947.117	4.094.221
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	3.947.117	4.094.221
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>334.183.396</b>	<b>315.914.983</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>334.183.396</b>	<b>315.914.983</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	997.195.979	1.061.250.676

Diğer Borçlar	11	2.304.126	2.522.972
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	11	0	0
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	11	2.304.126	2.522.972
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	171.170	188.361
Uzun Vadeli Karşılıklar	25	7.120.425	6.934.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	7.120.425	6.934.612
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	31.643.390	34.112.076
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.038.435.090</b>	<b>1.105.008.697</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.372.618.486</b>	<b>1.420.923.680</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	28	7.603.602.013	7.502.924.134
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.037.697.982	3.037.697.982
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		4.202.347	4.202.347
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.348.856	-2.785.681
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.348.856	-2.785.681
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		192.262.032	192.262.032
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		4.206.547.454	3.478.033.850
Net Dönem Karı veya Zararı		100.241.054	728.513.604
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	0	0
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>7.603.602.013</b>	<b>7.502.924.134</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>8.976.220.499</b>	<b>8.923.847.814</b>

## Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Kar veya Zarar Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	29	213.637.670	213.897.299
Satışların Maliyeti	29	-103.388.950	-95.413.086
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>110.248.720</b>	<b>118.484.213</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>110.248.720</b>	<b>118.484.213</b>
Genel Yönetim Giderleri	30	-17.063.288	-14.596.743
Pazarlama Giderleri	29	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	13.236.612	7.917.557
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	32	-8.860.976	-12.667.453
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>97.561.068</b>	<b>99.137.574</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	1.973.034	6.863.134
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	33	0	-1.816.284
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0
<b>FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>99.534.102</b>	<b>104.184.424</b>
Finansman Gelirleri	34	811.255	0
Finansman Giderleri	34	-26.413.666	-47.334.615
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	41	35.191.351	216.908.046
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>109.123.042</b>	<b>273.757.855</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	36	-8.881.988	-55.274.965
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-8.881.988	-55.274.965
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>100.241.054</b>	<b>218.482.890</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>100.241.054</b>	<b>218.482.890</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		100.241.054	218.482.890
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	37	0,01542000	0,03361000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			

## Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
DÖNEM KARI (ZARARI)		100.241.054	218.482.890
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>436.825</b>	<b>906.225</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		582.433	1.208.299
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-145.608	-302.074
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-145.608	-302.074
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>436.825</b>	<b>906.225</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>100.677.879</b>	<b>219.389.115</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		100.677.879	219.389.115

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>64.325.542</b>	<b>102.883.672</b>
Dönem Karı (Zararı)		100.241.054	218.482.890
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		100.241.054	218.482.890
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-37.769.085</b>	<b>-107.182.076</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,20	2.546.153	3.181.245
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-4.503.004	5.120.801
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	-4.503.004	5.120.801
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.045.175	825.861
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		818.650	737.526
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	23	0	-134.520
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	23	226.525	222.855
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		23.775.080	42.658.636
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	34	-2.415.728	-3.547.827
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	34	26.405.777	47.307.950
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	11	-214.969	-1.101.487
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	11	0	0
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-760.923.031	-725.822.386
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	32	-760.923.031	-722.507.079
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	33	0	-3.315.307
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	36	8.881.988	55.765.610
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		691.408.554	511.088.157
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	0
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>2.192.000</b>	<b>-8.297.889</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-2.546.753	26.068.666
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-8.945.789	-20.110.201
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-658.303	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-8.287.486	-20.110.201
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-1.593.780	53.783
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-272.209	-158.130
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	27	-32.091.565	-37.275.659
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		21.731.655	9.565.629
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	154.500	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	21.577.155	9.565.629
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	-963.498	2.311.070
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		29.375.763	14.345.837
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	29.375.763	14.345.837
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-2.928.898	-4.477.267
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		427.074	1.378.383
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>64.663.969</b>	<b>103.002.925</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	25	-338.427	-119.253

Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	0
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-1.079.807</b>	<b>-272.332</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	18,20	-1.079.807	-272.332
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		0	0
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-146.262</b>	<b>-22.901.880</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		0	-22.901.880
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		0	-22.901.880
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıktıları		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	8	-146.262	0
Ödenen Faiz	33	0	0
Alınan Faiz	33	0	0
ENFLASYON ETKİSİ		-9.877.688	-5.124.853
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>53.221.785</b>	<b>74.584.607</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>53.221.785</b>	<b>74.584.607</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>108.239.441</b>	<b>55.310.637</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>6</b>	<b>161.461.226</b>	<b>129.895.244</b>



