KAP'ta yayınlanma tarihi ve saati: 19.08.2026 18:34:01
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1652945

KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

Giriş

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı'nın (bundan sonra birlikte "Grup" olarak anılacaktır) ekte yer alan 30 Haziran 2026 tarihli konsolide finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait konsolide kar veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya (" TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Metin ETKİN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	202.531.657	115.835.718
Finansal Yatırımlar	7	33.339.535	32.639.283
Ticari Alacaklar	10	79.933.136	71.493.232
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	373.404	1.272.411
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	79.559.732	70.220.821
Diğer Alacaklar	11	1.922.821	387.495
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	1.922.821	387.495
Stoklar	13	880.161	397.089
Peşin Ödenmiş Giderler	27	37.016.911	18.517.290
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	36	744.207	1.582.789
Diğer Dönen Varlıklar	27	2.657.769	1.827.061
ARA TOPLAM		**359.026.197**	**242.679.957**
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**359.026.197**	**242.679.957**
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	8.635.877.009	8.633.484.047
Maddi Duran Varlıklar	18	29.763.887	29.329.711
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	745.062	735.906
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		33.737	48.015
Şerefiye	20	0	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	33.737	48.015
Peşin Ödenmiş Giderler	27	78.783.782	89.071.969
Ertelenmiş Vergi Varlığı	36	445.996.053	554.776.597
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		**9.191.199.530**	**9.307.446.245**
TOPLAM VARLIKLAR		**9.550.225.727**	**9.550.126.202**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	270.474.027	302.829.481
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar	10	22.678.118	7.121.956
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	22.678.118	7.121.956
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	1.509.583	2.598.792
Diğer Borçlar	11	25.258.859	11.368.783
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11	687	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	25.258.172	11.368.783
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	3.375.727	9.785.428
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	3.375.727	9.785.428
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	23	4.305.899	4.381.556
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	4.305.899	4.381.556
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ARA TOPLAM		**327.602.213**	**338.085.996**
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**327.602.213**	**338.085.996**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	997.601.232	1.135.729.576

Diğer Borçlar	11	2.325.176	2.700.035
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	2.325.176	2.700.035
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	171.170	201.577
Uzun Vadeli Karşılıklar	25	6.968.495	7.421.285
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	6.968.495	7.421.285
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	34.351.355	36.506.072
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.041.417.428**	**1.182.558.545**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**1.369.019.641**	**1.520.644.541**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	28	8.181.206.086	8.029.481.661
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		3.255.446.283	3.255.446.283
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		4.497.269	4.497.269
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.026.300	-2.981.181
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.026.300	-2.981.181
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		206.732.427	205.755.040
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		4.500.786.863	3.722.123.337
Net Dönem Karı veya Zararı		150.769.544	779.640.913
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**8.181.206.086**	**8.029.481.661**
TOPLAM KAYNAKLAR		**9.550.225.727**	**9.550.126.202**

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	29	441.835.749	446.252.315	213.204.987	217.652.912
Satışların Maliyeti	29	-211.275.329	-200.172.148	-100.630.542	-98.200.900
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		230.560.420	246.080.167	112.574.445	119.452.012
BRÜT KAR (ZARAR)		230.560.420	246.080.167	112.574.445	119.452.012
Genel Yönetim Giderleri	30	-39.960.835	-33.886.309	-21.700.045	-18.286.270
Pazarlama Giderleri	29	0	0	0	
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	19.461.208	11.805.556	5.295.651	3.343.791
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	32	-9.527.290	-14.665.178	-44.451	-1.127.035
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		200.533.503	209.334.236	96.125.600	103.382.498
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	4.472.554	16.354.940	2.361.052	9.020.073
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	33	0	-1.970.976	0	-29.852
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	16	0	0		
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		205.006.057	223.718.200	98.486.652	112.372.719
Finansman Gelirleri	34	1.982.011	0	1.113.822	0
Finansman Giderleri	34	-53.895.554	-97.723.200	-25.628.177	-47.135.065
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		25.952.698	256.585.679	-11.708.382	24.768.587
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		179.045.212	382.580.679	62.263.915	90.006.241
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	36	-28.275.668	218.707.072	-18.770.342	277.781.329
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-28.275.668	218.707.072	-18.770.342	277.781.329
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		150.769.544	601.287.751	43.493.573	367.787.570
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		0	0		
DÖNEM KARI (ZARARI)		150.769.544	601.287.751	43.493.573	367.787.570
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		150.769.544	601.287.751	43.493.573	367.787.570
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	0,02320000	0,09251000	0,00669000	0,05658000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		150.769.544	601.287.751	43.493.573	367.787.570
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**954.881**	**371.168**	**487.400**	**-597.344**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.273.175	494.894	649.867	-796.455
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-318.294	-123.726	-162.467	199.111
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-318.294	-123.726	-162.467	199.111
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		**0**	**0**	**0**	**0**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0			
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**954.881**	**371.168**	**487.400**	**-597.344**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**151.724.425**	**601.658.919**	**43.980.973**	**367.190.226**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		151.724.425	601.658.919	43.980.973	367.190.226

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**92.803.908**	**280.632.261**
Dönem Karı (Zararı)		150.769.544	601.287.751
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		150.769.544	601.287.751
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**-71.433.649**	**-321.333.416**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18,20	5.554.812	5.350.375
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-11.097.778	5.066.662
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	-11.097.778	5.066.662
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-528.447	2.627.517
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-452.790	2.243.989
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23	-93.001	-135.804
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	23	17.344	519.332
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		48.974.656	91.187.472
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	34	-4.718.138	-7.042.429
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	34	53.883.766	97.694.702
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	11	-190.972	535.199
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		-2.392.962	-1.194.778.309
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-2.392.962	-1.185.465.798
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	33	0	-9.312.511
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	36	28.275.668	-218.707.072
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-140.219.598	987.919.939
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**14.536.198**	**798.319**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-700.252	29.060.059
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.848.846	-19.629.579
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	899.007	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	1.949.839	-19.629.579
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	11	-1.535.326	-630.893
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-483.072	285.578
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	27	-8.211.432	-17.300.950
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.556.162	4.144.843
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	15.556.162	4.144.843
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	21	-21.024	1.428.253
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.514.530	9.338.791
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	13.514.530	9.338.791
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-6.440.108	-7.470.540
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.874	1.572.757
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**93.872.093**	**280.752.654**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	25	-1.068.185	-120.393

Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**-5.794.988**	**-579.473**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,20	-5.794.988	-579.473
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**-312.981**	**-93.608.409**
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	0
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		0	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	8	-312.981	-392.913
Ödenen Faiz	33	0	-93.215.496
Alınan Faiz	33	0	0
ENFLASYON ETKİSİ		0	-8.447.813
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		86.695.939	177.996.566
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		86.695.939	177.996.566
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	**115.835.718**	**59.112.617**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	**202.531.657**	**237.109.183**

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

| | | Dipnot Referansı | Özkaynaklar | | |

| | | |