

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

**1 OCAK 2025 – 31 MART 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
MALİ TABLOLAR
VE
DİPNOTLARI**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 MART 2025 TARİHLİ KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
KONSOLİDE MALİ TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-47

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.03.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		222.336.232	164.892.842
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	99.256.784	42.264.488
Finansal Yatırımlar	Not.7	20.178.874	41.401.476
Ticari Alacaklar	Not.10	73.823.140	67.810.676
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10	73.823.140	67.810.676
Diğer Alacaklar	Not.11	402.332	488.711
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	402.332	488.711
Stoklar	Not.13	674.175	609.849
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.27	26.191.297	9.528.790
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	Not.36	592.599	286.719
Diğer Dönen Varlıklar	Not.27	1.217.031	2.502.133
Duran Varlıklar		6.559.687.190	6.682.620.380
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.17	5.887.292.954	5.880.022.619
Maddi Duran Varlıklar	Not.18	23.922.603	26.068.615
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not.19	476.378	544.432
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.20	26.634	35.357
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		26.634	35.357
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.27	61.892.334	56.157.646
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.36	586.076.287	719.791.711
TOPLAM VARLIKLAR		6.782.023.422	6.847.513.222

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		293.252.229	415.288.158
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.8	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.8	239.440.508	374.928.988
Ticari Borçlar	Not.10	21.040.186	15.132.964
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		21.040.186	15.132.964
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.21	2.428.983	831.164
Diğer Borçlar	Not.11	19.154.320	8.493.379
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		19.153.633	8.492.622
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		687	757
Ertelenmiş Gelirler	Not:27	8.000.625	12.462.937
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.23	3.187.607	3.438.726
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		3.187.607	3.438.726
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.139.287.289	1.250.382.849
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.8	1.127.666.197	1.210.998.759
Diğer Borçlar	Not.11	2.638.904	3.443.820
Ertelenmiş Gelirler	Not.27	250.283	401.114
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.25	7.372.725	7.504.496
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>Not:25</i>	7.372.725	7.504.496
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not.36	1.359.180	28.034.660
ÖZKAYNAKLAR		5.349.483.904	5.181.842.215
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.349.483.904	5.181.842.215
Ödenmiş Sermaye	Not.28	65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		2.309.078.555	2.309.078.555
Paylara İlişkin Primler / İskontolar		3.215.492	3.215.492
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(3.144.452)	(3.836.925)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları</i>		(3.144.452)	(3.836.925)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		147.112.343	147.112.343
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.661.272.750	1.631.479.244
Net Dönem Karı / Zararı		166.949.216	1.029.793.506
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not.28	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		6.782.023.422	6.847.513.222

İlişkili açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.03.2024
	Notlar		
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>			
Hasılat	Not:29	163.445.231	144.042.221
Satışların Maliyeti (-)	Not:29	(72.907.951)	(69.999.921)
BRÜT KAR		90.537.280	74.042.300
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not:29	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:30	(11.153.800)	(9.746.436)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:32	6.050.038	2.303.604
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:32	(9.679.574)	(2.582.410)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		75.753.944	64.017.058
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:33	5.244.323	12.040.266
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:33	(1.387.875)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not:16	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)		79.610.392	76.057.324
Finansal Giderler (-)	Not:34	(36.169.777)	(38.616.101)
Parasal (Kayıp) / Kazanç		165.745.831	217.692.802
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		209.186.446	255.134.025
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	Not:36	(42.237.230)	(13.347.880)
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(42.237.230)	(13.347.880)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		166.949.216	241.786.145
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		166.949.216	241.786.145
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		166.949.216	241.786.145
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		166.949.216	241.786.145
Pay Başına Kazanç	Not:37	0,02568	0,03720

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.03.2024
	Notlar		
DÖNEM KAR / ZARARI		166.949.216	241.786.145
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		692.473	208.623
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	Not: 25	923.297	278.164
Vergi Etkisi	Not: 25	(230.824)	(69.541)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		692.473	208.623
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		167.641.689	241.994.768
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı		167.641.689	241.994.768
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		167.641.689	241.994.768

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP AYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.03.2024
	Notlar		
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		78.616.446	118.908.153
Dönem Karı (Zararı)		166.949.216	241.786.145
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		166.949.216	241.786.145
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(81.900.985)	(176.097.273)
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:18-20	2.430.883	2.349.472
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.912.955	(407.678)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	3.912.955	(407.678)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		631.064	1.209.659
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:25	563.565	687.538
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:23	(102.791)	331.118
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not:23	170.290	191.003
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		32.596.721	28.276.582
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:34	(2.710.999)	(10.317.785)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:34	36.149.399	38.591.640
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not:11	(841.679)	-
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Gideri	Not:11	-	2.727
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(554.622.278)	(1.722.481)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:32	(552.088.954)	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	(2.533.324)	(1.722.481)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not: 36	42.612.146	13.417.422
Parasal Kayıp / Kazanç		390.537.524	(219.220.249)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(6.340.660)	53.219.282
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		19.919.836	71.354.068
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(15.366.797)	(13.263.639)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10	(15.366.797)	(13.263.639)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	41.097	(94.054)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	(120.832)	198.866
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:27	(28.483.430)	(19.599.307)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.309.379	226.908
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10	7.309.379	226.908
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:21	1.765.957	353.616
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.962.077	13.069.868
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:11	10.962.077	13.069.868
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(3.421.212)	(1.786.227)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.053.265	2.759.183
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		78.707.571	118.908.154
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not: 25	(91.125)	-
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(208.097)	(5.610.070)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 18-20	(208.097)	(387.767)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not: 17	-	(5.222.303)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(17.500.000)	3.090.872
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	31.462.192
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	-	(97.465)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(17.500.000)	-
Ödenen Faiz	Not:33	-	(28.273.855)
D) NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(3.916.053)	(10.180.621)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		56.992.296	106.208.335
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		56.992.296	106.208.335
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	Not: 6	42.264.488	77.764.770
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	Not: 6	99.256.784	183.973.105

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yasal Yedekler	İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazancı	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar
01 Ocak 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	2.309.078.555	3.215.492	(3.534.483)	-	144.937.015	-	(1.329.161.152)	2.962.815.723	4.152.351.150	-	4.152.351.150
Transferler	Not: 27	-	-	-	-	-	-	-	2.962.815.723	(2.962.815.723)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27	-	-	-	208.623	-	-	-	-	241.786.145	241.994.768	-	241.994.768
- Dönem Kar/Zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241.786.145	241.786.145	-	241.786.145
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27	-	-	-	208.623	-	-	-	-	-	208.623	-	208.623
31 Mart 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	2.309.078.555	3.215.492	(3.325.860)	-	144.937.015	-	1.633.654.571	241.786.145	4.394.345.918	-	4.394.345.918

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	Diğer Kazanç ve Kayıplar	Yasal Yedekler	İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazancı	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Ana Ortaklığa ait Özkaynaklar
01 Ocak 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	2.309.078.555	3.215.492	-	(3.836.925)	147.112.343	-	1.631.479.244	1.029.793.506	5.181.842.215	-	5.181.842.215
Transferler	Not: 27	-	-	-	-	-	-	-	1.029.793.506	(1.029.793.506)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 27	-	-	-	-	692.473	-	-	-	166.949.216	167.641.689	-	167.641.689
- Dönem Kar/Zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166.949.216	166.949.216	-	166.949.216
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 27	-	-	-	-	692.473	-	-	-	-	692.473	-	692.473
31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 27	65.000.000	2.309.078.555	3.215.492	-	(3.144.452)	147.112.343	-	2.661.272.750	166.949.216	5.349.483.904	-	5.349.483.904

İlişik açıklayıcı notlar bu konsolide mali tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in halka açıklık oranı % 56,10 (31 Aralık 2024: % 56,10) olup ilgili pay senetleri, Borsa İstanbul A.Ş.’ye kote edilmiş olup, Ana Pazar’da işlem görmektedir.

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

Bağlı Ortaklık

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

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

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 45 kişidir. (31 Aralık 2024: 44 kişi)

NOT 2 MALİ TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

1 Ocak – 31 Mart 2025 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 12 Mayıs 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2025	2954,69	1	250%
31 Aralık 2024	2684,55	1,10063	291%
31 Mart 2024	2139,47	1,38104	309%

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumlarda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmaktadır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

2.03 Konsolidasyon Esasları

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

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

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

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

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

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Mali Tabloların Düzeltilmesi

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

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. (Not:25)

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

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

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

d) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve finansal tablolara yansıtmıştır. Grup'un geçmiş yıllardan gelen devreden mali zararları bulunmakta olup, bu tutar gelecek dönemlerde

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

kullanılma olasılıkları değerlendirilerek ertelenmiş vergi hesabına dahil edilmiştir. Grup, geçmiş dönemlerde oluşan mali zararlarının ileride kullanılma durumlarını tahmin etmekte ve kullanılma ihtimalini düşük gördüğü mali zararlarını ertelenmiş vergi varlığı olarak finansal tablolarda göstermemektedir. Bilindiği üzere VUK hükümleri uyarınca mali zararlar sadece 5 yıl taşınabilmektedir. (Not:36)

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

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.08 Netleştirme / Mahsup

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

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Hasılat

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

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

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

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

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

2.09.02 Stok Değerlemesi

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

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

2.09.03 Nakit ve Nakit Benzerleri

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

2.09.04 Ticari Alacaklar

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

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

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

2.09.05 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Grup, önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile muhasebeleştirmektedirken, 30 Haziran 2014 tarihinden itibaren 7 Mayıs 2014 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile gerçeğe uygun değer yöntemini benimsemeye karar vermiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemi benimsendiğinden söz konusu gayrimenkullere amortisman ayırma uygulamasına son verilmiştir.

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

2.09.06 Maddi Duran Varlıklar

Maddi Duran Varlıklar maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Mart 2025 Oran (%)	31 Aralık 2024 Oran (%)
Taşıtlar	2-10	20	20
Demirbaşlar	2-50	2-50	2-50

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

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

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

2.09.07 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi Olmayan Duran Varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Cinsi	Ekonomik Ömür (Yıl)	31 Mart 2025 Oran (%)	31 Aralık 2024 Oran (%)
Haklar	3	33,33	33,33

2.08 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

2.09.09 Kiralama İşlemleri

i) Finansal Kiralama İşlemleri

Grup'un Finansal Kiralama işlemi bulunmamaktadır.

II) Operasyonel Kiralama İşlemleri

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

Kiracı Olarak Grup:

TFRS 16 “Kiralamalar” Standardı 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir. TFRS 16, 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan “Kira yükümlülüğü” tutarının bilançonun pasifinde, kira yükümlülüğüne eşit bir tutarın ise “Kullanım Hakkı Varlıkları” (Not:19) bilançonun aktifinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. “Kullanım Hakkı Varlıkları” olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismanla tabi tutulmaktadır.

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

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

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

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

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

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

Kiralaayan Olarak Grup:

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

Grup’un konsolide operasyonel kira geliri toplamı 1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 tarihleri arası için 109.628.489 TL’dir. (1 Ocak 2024 – 31 Mart 2024: 99.963.163 TL’dir)

2.09.10 Borçlanma Maliyetleri

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

2.09.11 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

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

2.09.12 Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

2.09.13 Hisse Başına Kar / Zarar

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

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

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

2.09.14 Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

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

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

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

2.09.15 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

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 karşılanması beklediği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.09.16 İlişkili Taraflar

Bu mali tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar “*ilişkili taraflar*” olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. (Not.38)

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.09.18 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Cari Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

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

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

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

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

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

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

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

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.09.19 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.09.20 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.10 Sermaye ve Temettüleri

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

2.12 İşletmenin Sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Bölümlere Göre Raporlamaya konu olacak işlemleri bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Kasa	44.703	126.948
Banka	99.212.081	42.137.540
- TL Vadesiz Mevduat	67.543.154	29.257.269
- Euro Vadesiz Mevduat	31.668.927	12.880.271
Toplam	99.256.784	42.264.488

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

	31.03.2025	31.03.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	99.256.784	183.973.105
Bloke Mevduatlar (-)	-	(90.371.246)
Nakit Akış Tablosu	99.256.784	93.601.859

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Kur korumalı Mevduat (*)	20.178.874	41.401.476
Toplam	20.178.874	41.401.476

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısım	239.250.228	374.745.008
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	190.280	183.980
Toplam	239.440.508	374.928.988

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.127.441.672	1.210.688.181
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	224.525	310.578
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	1.127.666.197	1.210.998.759
Finansal Borçlar Toplamı	1.367.106.705	1.585.927.747

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
0-3 ay	38.675	37.394
4-12 ay	151.605	146.586
1-5 yıl	224.525	310.578
Toplam	414.805	494.558

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

31 Mart 2025

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	TL	239.440.508	4-12 ay	11,18%
Toplam		239.440.508		

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	1.127.441.672	1-5 yıl	11,18%
Toplam		1.127.441.672		

31 Aralık 2024

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	TL	374.928.988	4-12 ay	11,18%
Toplam		374.928.988		

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	1.210.688.181	1-5 yıl	11,18%
Toplam		1.210.688.181		

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

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

	31 Mart 2025	31.Mart 2024
1 Ocak İtibariyle finansal Borçlar	1.585.433.189	2.260.766.555
Tfrs16 İlk Muhasebeleştirme	-	866.466
Kiralama İşlemleri Anapara Ödemesi	(92.500)	(206.621)
Dönem İçi Anapara Kredi Ödemeleri	(17.500.000)	(3.491.024)
Dönem İçi Faiz Ödemeleri	(35.219.713)	(38.591.698)
Enflasyon Etkisi	(165.929.077)	(222.424.650)
Dönem Sonu	1.366.691.899	1.996.919.028

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Ticari Alacaklar	73.823.140	67.810.676
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	73.823.140	67.810.676
Alıcılar	63.650.300	53.112.613
Alacak Senetleri	10.667.514	16.170.881
Alacak Reeskontu (-)	(494.674)	(1.472.818)
Şüpheli Ticari Alacaklar	16.721.571	14.220.567
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(16.721.571)	(14.220.567)
Toplam	73.823.140	67.810.676

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 31 Mart 2025 tarihi itibariyle ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 35 gündür. (31 Aralık 2024: 35 gün)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle ilgili para birimindeki ticari alacakların yıllık etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
TL Ticari Alacaklar	% 48	% 48

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

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

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	(14.220.567)	(12.217.700)
Dönem gideri (Not:32)	(5.385.232)	(219.267)
Enflasyon Etkisi	1.411.951	1.599.488
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar (Not:32)	1.472.277	612.907
Dönem Sonu	(16.721.571)	(10.224.572)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Alacaklar için alınmış teminatlara ilişkin açıklamalara Not:23'de yer verilmiştir.

Ticari alacaklarda risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalara Not:39'de yer verilmiştir.

Grup'un ilişkili taraflardan alacaklarına karşılık alınmış teminatı bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Satıcılar	21.040.186	15.132.964
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	21.040.186	15.132.964
Toplam	21.040.186	15.132.964

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 37 gündür. (31 Aralık 2024: 37 gün)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

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

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Diğer Alacak ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	402.332	488.711
Şüpheli Diğer Alacaklar	159.169	175.423
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(159.169)	(175.423)
Toplam	402.332	488.711

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

Hesap Adı	31.03.2025	31 Mart 2024
Dönem Başı	(175.424)	(175.424)
Dönem Gideri	-	-
Enflasyon Etkisi	16.255	22.966
Dönem İçinde Tahsil Edilen Tutarlar (-)	-	-
Dönem Sonu	(159.169)	(152.458)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Diğer Borçlar	19.154.320	8.493.379
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	687	757
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	19.153.633	8.492.622
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	17.883.524	8.472.260
Diğer Borçlar	1.270.109	20.362
Toplam	19.154.320	8.493.379

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.638.904	3.443.820
Toplam	2.638.904	3.443.820

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilmiş teminatı bulunmamaktadır.

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Diğer stoklar	674.175	609.849
Toplam	674.175	609.849

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.12.2024
Maliyet Bedeli ile Yer Alan Stoklar	674.175	609.849
Toplam Stoklar	674.175	609.849

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımı bulunmamaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025

	Açılış 01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31.03.2025
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	5.757.465.891	7.270.335	-	-	5.764.736.226
Lüleburgaz Arsalar	113.281.227	-	-	-	113.281.227
Manisa Arsalar	8.298.946	-	-	-	8.298.946
Mahmutbey Arsa	976.555	-	-	-	976.555
TOPLAM	5.880.022.619	7.270.335	-	-	5.887.292.954

31 Mart 2024

	Açılış 01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31.03.2024
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	5.677.487.076	5.222.303	-	-	5.682.709.379
Lüleburgaz Arsalar	111.894.869	-	-	-	111.894.869
Manisa Arsalar	8.891.124	-	-	-	8.891.124
Mahmutbey Arsa	1.160.003	-	-	-	1.160.003
TOPLAM	5.799.433.072	5.222.303	-	-	5.804.655.375

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla **212 Outlet AVM**'nin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27 Şubat 2025 tarihli değerleme raporu ile 5.224.000.000 TL tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, kira gelirlerinin referans alınmasıyla indirgenmiş nakit akım yöntemine göre tespit edilmiştir. Kira gelirinin hesabında doluluk oranı 2026 yılı ve takip eden yıllar için % 96 olarak baz alınmıştır. Yukarıda açıklanan değerleme raporu tutarının 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü ile değeri 5.757.465.891 TL'dir.

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla **Lüleburgaz Arsalar**'ın gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yapılan ekspertiz raporu ile tespit edilmiştir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27 Şubat 2025 tarihli raporunda söz konusu gayrimenkul için 102.785.000 TL değer tespit etmiştir. Lotus Gayrimenkul Emsal Karşılaştırma yöntemini kullanmış ve muhtelif parsellerden oluşan gayrimenkulde parsellerin her biri için 1.225-3.830 TL/m2 arasında değişen değerler öngörülmüştür. Yukarıda açıklanan değerleme raporu tutarının 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü ile değeri 113.281.227 TL'dir.

Manisa ili Kırkağaç ilçesindeki 72.682 metrekare arsa 2024 döneminde alınmış olup ilgili değer 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücüyle sunulmuştur. İlgili arsa enerji santrali için alınmış olup hali hazırda başlayan yatırım bulunmadığı için yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmıştır. Arsanın değeri 7.530.000 TL'dir. Yukarıda açıklanan değerleme raporu tutarının 31 Mart 2025 tarihli satın alma gücü ile değeri 8.298.946 TL'dir.

İstanbul İli Mahmutbey İlçesindeki 57.042 metrekare arsanın 376 metrekaresi (Mahmutbey Arsa) Grup'a aittir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla **Mahmutbey Arsa**'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27 Şubat 2025 tarihli değerleme raporu ile 889.000 TL 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü olarak tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup tespit edilen değer Emlak Vergisi Değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden İleride Elde Edilecek Kira Geliri

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 Yıldan Az	294.084.831	309.674.403
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	161.322.771	174.790.957
5 Yıldan Fazla	5.113.205	6.646.606
Toplam	460.520.807	491.111.966

Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

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

	31.03.2025	31.12.2024
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	2.521.516	9.253.677
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	30.824	191.018
Vergi Resim Harç Gideri Toplamı	2.552.340	9.444.695
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	-	-
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Bakım Onarım Gideri Toplamı *	-	-
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	2.651.410	12.206.625
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Sigorta Gideri Toplamı	2.651.410	12.206.625

*212 Alışveriş Merkezi'ne ait dönem içinde yapılan doğrudan giderlerin işletmesel bakım, onarım, tadilat gibi işlerin maliyetleri kiracılara yansıtılmıştır.

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

Yoktur.

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

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

31 Mart 2025

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

31 Aralık 2024

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

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Maliyet Bedeli	66.095.938	65.887.841
Birikmiş Amortisman	(42.173.335)	(39.819.226)
Net Değer	23.922.603	26.068.615

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025

Maliyet	Açılış 1 Ocak 2025	İlaveler	Transfer	Çıkışlar	Kapanış 31 Mart 2025
Taşıt araç ve gereçleri	30.374.071	-	-	-	30.374.071
Döşeme ve demirbaşlar	35.513.770	208.097	-	-	35.721.867
TOPLAM	65.887.841	208.097	-	-	66.095.938

Birikmiş Amortisman	Açılış 1 Ocak 2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31 Mart 2025
Taşıt araç ve gereçleri	8.285.385	1.843.182	-	10.128.567
Döşeme ve demirbaşlar	31.533.842	510.926	-	32.044.768
TOPLAM	39.819.227	2.354.108	-	42.173.335
Net Değer	26.068.614			23.922.603

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

31 Mart 2024

Maliyet	Açılış 01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 31.03.2024
Taşıt araç ve gereçleri	26.779.196	-	-	26.779.196
Döşeme ve demirbaşlar	34.208.086	387.769	-	34.595.855
TOPLAM	60.987.282	387.769	-	61.375.051

Birikmiş Amortisman	Açılış 01.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31.03.2024
Taşıt araç ve gereçleri	(2.806.247)	(1.656.944)	-	(4.463.191)
Döşeme ve demirbaşlar	(30.153.389)	(419.899)	-	(30.573.288)
TOPLAM	(32.959.636)	(2.076.843)	-	(35.036.479)
Net Değer	28.027.646			26.338.572

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

Grup'un 31 Mart 2025 tarihi itibariyle Maddi Duran Varlıklar, Kullanım Hakkı Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 2.430.883,00 TL olup, bu giderlerin 1.668.849 TL'si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 762.034 TL'si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Mart 2024: 2.349.472 TL)

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

NOT 19 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

31 Mart 2025

Hesap İsmi	1 Ocak 2025	İlave	Çıkış (-)	31 Mart 2025
Taşıtlar	2.812.946	-	-	2.812.946
Toplam	2.812.946	-	-	2.812.946

Hesap İsmi	1 Ocak 2025	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31 Mart 2025
Taşıtlar	2.268.516	68.052	-	2.336.568
Toplam	2.268.516	68.052	-	2.336.568
Net Defter Değeri	544.430			476.378

31 Mart 2024

Hesap İsmi	01.01.2024	İlave	Çıkış (-)	31.03.2024
Taşıtlar	1.996.306	816.646	-	2.812.948
Toplam	1.996.306	816.646	-	2.812.948

Hesap İsmi	01.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31.03.2024
Taşıtlar	1.541.912	250.565	-	1.792.474
Toplam	1.541.912	250.565	-	1.792.474
Net Defter Değeri	454.394			1.020.474

NOT 20 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibariyle Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Maliyet Bedeli	2.858.606	2.858.606
Birikmiş Amortisman	(2.831.972)	(2.823.249)
Net Değer	26.634	35.357

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

31 Mart 2025

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Haklar	623.967	-	-	623.967
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.234.639	-	-	2.234.639
Toplam	2.858.606	-	-	2.858.606

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2025	İtfa Payı		31 Mart 2025
		Gideri	Çıkışlar	
Haklar	614.876	64	-	614.940
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.208.373	8.659	-	2.217.032
Toplam	2.823.249	8.723	-	2.831.972

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	35.357	26.634
---	---------------	---------------

31 Mart 2024

Maliyet Bedeli	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2024
Haklar	623.969	-	-	623.969
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.234.640	-	-	2.234.640
Toplam	2.858.609	-	-	2.858.609

Birikmiş İtfa Payı	1 Ocak 2024	İtfa Payı		31 Mart 2025
		Gideri	Çıkışlar	
Haklar	(614.594)	(87)	-	(614.681)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(2.151.780)	(21.977)	-	(2.173.758)
Toplam	(2.766.374)	(22.064)	-	(2.788.439)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	92.235	70.170
---	---------------	---------------

NOT 21 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	871.512	-
Ödenecek SGK	1.557.471	831.164
Toplam	2.428.983	831.164

NOT 22 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları bulunmamaktadır.

NOT 23 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1 Karşılıklar:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.187.607	3.438.726
Dava Karşılığı	770.116	962.046
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (*)	2.417.491	2.476.680
Toplam	3.187.607	3.438.726

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2025 itibariyle	962.046	2.476.680	3.438.726
İlave Karşılık	50.559	174.497	225.056
Ödemeler /İptal	(155.889)	-	(155.889)
Enflasyon Etkisi	(86.600)	(233.686)	(320.286)
31 Mart 2025 itibariyle	770.116	2.417.491	3.187.607

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2024 itibariyle	1.355.732	2.482.052	3.837.784
İlave Karşılık	342.928	191.003	533.932
Ödemeler /İptal	-	-	-
Enflasyon Etkisi	(189.297)	(743.693)	(932.990)
31 Mart 2024 itibariyle	1.509.363	1.929.362	3.438.726

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

ii) Kosullu varlık ve yükümlülükler

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

Grup aleyhine açılan davalar

Dosya No	Mahkeme	Konu	Açıklama
2018/357	Bakırköy 16. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup gerekçeli kararın tebliğ alınmasının ardından karar tehiri icra talepli istinaf edilmiştir. Bu dava için verilen karar icraya konu edilmiş olup takip tutarı için teminat yatırılarak mehil vesikası alınmıştır. Bu dava için mali tablolarda 30.167 TL karşılık ayrılmıştır.
2019/316	Bakırköy 25. İş Mahkemesi	İşçilik alacağı	Taşeron firma çalışanı tarafından açılan işçilik alacağı davası olup gerekçeli kararın tebliğ alınmasının ardından karar tehiri icra talepli istinaf edilmiştir. Bu dava için icra dosyasına teminat yatırılmış ve istinaf incelemesinin sonuna kadar icranın geri bırakılması kararı alınmıştır. Bu dava için mali tablolarda 60.594 TL karşılık ayrılmıştır.
2021/202 2021/229 2020/497 2020/527 2023/340 2023/341 2023/389 2023/414	Bakırköy 7. 8. 31. 17. ve 39. İş Mahkemeleri	İşçilik alacakları	Taşeron firma çalışanlarının işçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan dava olup yargılama süreci devam etmektedir. Grup Yönetimi bu davalar ile ilgili kaynak çıkışı olasılığı öngörmediği için mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.
2021/584	Bakırköy 54. İş Mahkemesi	İşçilik alacakları	İşçilik alacaklarının tahsili talebi ile açılan dava olup yargılama süreci devam etmektedir. Bu dava için mali tablolarda 99.450 TL karşılık ayrılmıştır.
2023/79	Bakırköy 6. Asliye Hukuk Mahkemesi	Maddi tazminat davası	Bu dava için mali tablolarda 260.000 TL karşılık ayrılmıştır.
2022/610	İstanbul Anadolu 26. İş Mahkemesi	Maddi manevi tazminat	Grup'un kiracısının dekorasyon çalışması yaptırdığı firmanın yetkilisinin yapılan çalışmaları kontrol ettiği esnada geçirdiği kaza sonucu hayatını kaybetmesi nedeniyle açılan maddi ve manevi tazminat davasıdır. Bu dava için mali tablolarda 550.940 TL karşılık ayrılmıştır.

31 Mart 2025 tarihi itibariyle Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 770.116 TL tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. (31 Aralık 2024: 962.046 TL)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

iii) Pasifte yer almayan taahhütler , ipotek ve teminatlar

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Para Birimi	31.03.2025		31.12.2024	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	361.840	10.505.113	398.819	14.699.486
Alınan teminat mektupları	TL	41.112.230	41.112.230	39.882.003	39.882.003
Toplam alınan teminatlar			51.617.343		54.581.489

Maliyet Bedeli	Para Birimi	31.03.2025		31.12.2024	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	139.838	139.838	154.118	154.118
Verilen teminat mektubu	EURO	-	-	143.276	5.280.795
Verilen ipotek teminatı (1)	EURO	120.000.000	4.884.228.000	132.254.400	4.874.579.773
Verilen ipotek teminatı (2)	TL	6.000.000.000	6.000.000.000	6.612.720.000	6.612.720.000
Verilen kefalet (3)	EURO	120.000.000	3.483.660.000	132.254.400	4.874.579.773
Verilen kefalet (4)	TL	8.000.000.000	8.000.000.000	8.816.960.000	8.816.960.000
Toplam verilen teminatlar			22.368.027.838		25.184.274.459

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.03.2025	31.12.2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	139.838	5.434.913
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	15.770.198.353	25.178.839.547
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	15.770.338.191	25.184.274.460

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

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

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

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

31 Mart 2025 tarihi itibariyle Grup'un vermiş bulunduğu Diğer Teminat Rehin ve İpotek'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı % 0'dır. (31 Aralık 2024 : %0)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Grup'un 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 4.458.259.759 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.708.417.861 TL).

NOT 24 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 25 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.372.725	7.504.496
Toplam	7.372.725	7.504.496

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan mevzuat gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 46.655,43 TL tavanına tabidir.

(31 Aralık 2024: Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Grup'un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", Grup'un yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar % 3,33 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. (31 Aralık 2024: %3,33 reel iskonto oranı) Kıdem tazminatı yükümlülüklerine ilişkin emeklilik olasılığı tahmini 31 Mart 2025 için %100 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2024: %100) Grup Yönetimi tarafından bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmektedir.

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Kıdem Tazminatı hareketi aşağıdaki gibidir.		
01.Oca	7.504.496	6.779.969
Cari hizmet maliyeti	272.834	474.091
Faiz Maliyeti	344.035	491.615
Aktüeryal (Kazanç) ve Kayıplar	(923.297)	(278.164)
Enflasyon Etkisi	265.783	(887.607)
Ödeme	(91.126)	-
Kapanış	7.372.725	6.579.904

NOT 26 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

NOT 27 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER ve DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	19.278.383	2.073.192
Verilen Avanslar	6.912.914	7.455.598
Toplam	26.191.297	9.528.790

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen Avanslar(*)	61.892.334	56.157.646
Toplam	61.892.334	56.157.646

(*) Muğla ili Milas ilçesi Güllük mahallesinde yapılmakta olan siteden 3 adet villanın alımı için yapılan avans ödemesidir. Projenin inşaatı devam etmektedir.

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	507.400	398.615
Alınan Avanslar	7.493.226	12.064.322
Toplam	8.000.626	12.462.937

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

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	250.283	401.114
Toplam	250.283	401.114

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Personel Avansları	1.217.031	1.009.815
Mağaza Kira Gelir Tahakkuku	-	1.492.318
Toplam	1.217.031	2.502.133

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibariyle Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 28 ÖZKAYNAKLAR

28.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

28.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	19.790.411	30,45%
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38%
Nuri AKIN	7.980.824	12,28%
Diğer (1)(2)	31.132.286	47,89%
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00%

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

31 Aralık 2024		
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	19.790.411	30,45%
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38%
Nuri AKIN	7.980.824	12,28%
Diğer (1)(2)	31.132.286	47,89%
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00%

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

(2) 31 Mart 2025 tarihi itibariyle, Şirket'in halka açıklık oranı % 56,10 (31 Aralık 2024: % 56,10)'dur.

Ödenmiş sermayenin 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (pay adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
Sermaye artırım	-	-	-	-
Toplam Sermaye	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

28.3 Sermaye Yedekleri

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle sermaye yedekleri, özsermaye enflasyon düzeltme farklarından ve pay 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.

28.4 Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	3.215.492	3.215.492
Toplam	3.215.492	3.215.492

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

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	(3.144.452)	(3.836.925)
Toplam	(3.144.452)	(3.836.925)

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

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

28.7 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

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

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yasal Yedekler	147.112.343	147.112.343
Toplam	147.112.343	147.112.343

28.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

Geçmiş Yıl Karları olağanüstü yedekler ve diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Grup'un SPK düzenlemelerine göre bulunan 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle geçmiş yıl karlarının/(zararlarının) detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü Yedekler	495.469.521	495.469.521
Diğer Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	2.165.803.229	1.136.009.723
Toplam	2.661.272.750	1.631.479.244

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

NOT 29 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Kiralama Gelirleri	109.628.489	99.963.162
Masraf Katılım Payı Gelirleri	53.816.742	44.079.059
Toplam	163.445.231	144.042.221

Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Personel Giderleri	(25.372.924)	(9.284.502)
Diğer Hizmet Maliyeti	(45.234.069)	(58.292.604)
Amortisman Giderleri	(1.668.849)	(1.815.652)
Kıdem Tazminatı	(632.109)	(607.163)
Satışların Maliyeti	(72.907.951)	(69.999.921)

NOT 30 PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Genel Yönetim Giderleri	(11.153.800)	(9.746.436)
Toplam Faaliyet Giderleri	(11.153.800)	(9.746.436)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

NOT 31 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Genel Yönetim Giderleri		
Personel Giderleri	(3.313.740)	(2.365.614)
Vergi, Resim ve Harçlar	(2.552.340)	(2.364.732)
Amortisman Giderleri	(762.034)	(533.821)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(405.757)	(379.450)
Sigorta Giderleri	(2.651.410)	(1.937.980)
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(1.349.407)	(1.977.820)
Diğer giderler	(119.112)	(187.019)
Toplam	(11.153.800)	(9.746.436)

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

	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Genel Yönetim Giderleri	(762.034)	(533.821)
Hizmet Üretim Maliyeti	(1.668.849)	(1.815.654)
Toplam	(2.430.883)	(2.349.475)

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

	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Genel Yönetim Giderleri	(3.313.740)	(2.365.611)
Hizmet Üretim Maliyeti	(25.372.924)	(9.284.502)
Toplam	(28.686.664)	(11.650.113)

NOT 32 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.050.038	2.303.604
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	1.472.277	407.67
Ticari Alacak Vade Farkı	-	21.806
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	155.889	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	1.452.749	306.874
Kur Farkı Gelirleri	700.169	1.344.872
Diğer Gelirler	2.268.954	222.373
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.679.574)	(2.582.410)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(5.385.232)	-
Dava Karşılık Giderleri	(50.559)	(342.928)
Taşeron Sosyal Güvenlik Prim Borcu Karşılığı	(174.497)	(197.816)
Reeskont Giderleri	(590.278)	(309.699)
Kur Farkı Giderleri	(829.376)	(1.464.689)
Diğer Giderler	(2.649.632)	(267.278)
Diğer Gelir / (Gider) Net	(3.629.536)	(278.806)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Duran Varlık Satış Karı	-	-
Kur Korumalı Mevduat Hesabı Gelirleri (*)	5.244.323	12.040.266
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	5.244.323	12.040.266
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(1.387.875)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net	3.856.448	12.040.266

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

NOT 34 FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Giderler	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Faiz Giderleri	(36.089.747)	(38.478.591)
Kiralama işlemleri faiz gideri	(59.652)	(113.049)
Diğer Finansman Giderleri	(20.378)	(24.461)
Toplam	(36.169.777)	(38.616.101)

Grup'un 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır. (31 Mart 2024: Bulunmamaktadır.)

NOT 35 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

NOT 36 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(42.237.230)	(13.347.880)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(42.237.230)	(13.347.880)

36.1 Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

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

Hesap Adı	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vergi Karşılığı	-	-
Peşin Ödenen Vergiler	592.599	286.719
Toplam Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü / (Varlığı)	592.599	286.719

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

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

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

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

36.2 Ertelenmiş Vergi

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

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

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

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32 nci maddesinin birinci fıkrasında (2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemleri kurum kazançlarına uygulanmak üzere) "Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır. " hükmü yer almaktadır.

"6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremlerin yol açtığı ekonomik kayıpların telafisi için ek motorlu taşıtlar vergisi ihdası ile bazı kanunlarda ve 375 sayılı kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılması hakkında kanun"un 21 inci maddesi ile kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir.

Bu düzenleme, 1/10/2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15/7/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş vergi hesaplamalarında ertelenmiş vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır. (31 Aralık 2024: Ertelenmiş vergi hesaplamalarında geçici farkların etkileri dikkate alınarak her bir geçici farka neden olan ertelenmiş vergiyi oluşturan kalemler kendi içerisinde değerlendirilmiş ve ertelenmiş vergi oranı geçici farkların sona erme dönemleri tahmin edilerek düzeltme kalemi bazında %20 olarak kullanılmıştır.)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Sabit Kıymetler	1.068.349.008	(1.765.637.308)	267.087.252	441.409.327
Mali Zararlar	763.723.663	367.501.554	190.930.916	91.875.388
Reel Olmayan Finansman Maliyeti (*)	574.769.967	633.464.139	143.692.492	158.366.035
Kıdem Tazminatı Karşılığı	5.615.789	7.504.496	1.403.947	1.876.124
Şüpheli Alacak Karşılığı	35.052.199	3.340.147	8.763.050	835.037
Kredi Düzeltme	(83.995.999)	(6.171.020)	(20.999.000)	1.542.755
Dava Karşılığı	3.187.607	3.438.726	796.902	859.682
Reeskont Gideri	413.300	1.356.309	103.325	339.078
Tüketim ve Ortak Alan Yansıtma Tahakkuku	(11.993.019)	7.777.985	(2.998.255)	(1.944.496)
Ciro Kira Tahakkuku	(15.526.575)	13.217.718	(3.881.644)	(3.304.430)
Diğer	(470.503)	389.789	(181.878)	(97.449)
Ertelenmiş Vergi Varlığı			612.777.883	691.757.051
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			(28.060.776)	(28.034.660)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			584.717.107	669.722.391

(*) VUK 555 Seri Nolu Tebliğ'in 40/3 maddesine göre 2023 hesap dönemi sonuna ait bilançoya ait düzeltme ile sınırlı olmak üzere, amortisman süresi bitmemiş olan kıymetlere ilişkin maliyet veya alış bedelinden düşülen reel olmayan finansman maliyetinden amortisman ayrılmamış tutar, 2024 ve sonraki hesap dönemlerinde 5 yılda ve eşit taksitler halinde dönem kazancının tespitinde gider olarak dikkate alınabilmektedir.

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	691.757.051	366.033.830
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi	(230.820)	(69.541)
Enflasyon Etkisi	(64.571.894)	(47.920.020)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(42.237.230)	(13.347.880)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	584.717.107	304.696.390

Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklığı konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, konsolidasyon kapsamına alınan şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Konsolide mali tablolar üzerinde ise farklı şirketlerin ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri ayrı ayrı gösterilmiş ve netleştirilmemiştir. Yukarıdaki tabloda gösterilen ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri ise brüt değerler esas alınarak hesaplanmış olup net ertelenen vergi pozisyonunu göstermektedir.

Kullanılmamış Vergi Avantajlarına İlişkin Açıklama:

Grup'un 31 Mart 2025 itibarıyla sonraki döneme devreden mali zararı 763.723.663 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede devreden mali zararın tamamı gelecek yıllarda oluşacak mali kar ile realize olacağından dolayı ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmıştır (31 Aralık 2024: 367.501.554 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.)

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu edilmiş mali zararları aşağıdaki gibidir:

Yıllar	31.03.2025	31.12.2024
2025	-	55.361.449
2026	-	97.755.259
2027	167.273.663	3.555.757
2028	142.421.565	50.109.881
2029	454.028.435	160.719.208
Toplam	763.723.663	367.501.554

31.03.2025

31.03.2024

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar***(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)*

Devam Eden Faaliyetlerden Elde Edilen Kar/(Zarar)	209.186.446	255.134.024
Kurumlar Vergisi Oranı %25	52.296.612	(63.783.506)
Vergi Etkisi:		
-Vergiye Tabi Olmayan Gelirler	143.692.492	187.816.551
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(1.494.643)	(308.712)
- Ertelenmiş Vergiye Konu Edilmeyen Enflasyon Düzeltme Etkisi	(238.334.214)	(137.735.280)
- Kullanılan Mali Zarar	1.602.523	663.067
- Dikkate Alınmayan Mali Zarar	-	-
K/Z Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(42.237.230)	(13.347.880)

NOT 37 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

Hesap Adı	1 Ocak 2025 31 Mart 2025	1 Ocak 2024 31 Mart 2024
Dönem Karı / (Zararı)	166.949.216	241.786.142
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	0,02568	0,03720

NOT 38 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**38.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:**

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
Diğer İlişkili Taraflar	-	-	-	-
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan olan ticari alacakları kira ve ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024		
	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Borçlar	Alınan Avanslar	Ticari Olmayan Borçlar
İlişkili taraflara borçlar					
Gerçek Kişi Ortaklar	-	-	-	-	757
Toplam	-	-	-	-	757

38.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:**Alışlar****31 Mart 2025**

İlişkili Taraflar	Hizmet
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	4.150
Toplam	4.150

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

31 Mart 2024

İlişkili Taraflar	Hizmet
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	14.330
Akın Holding AŞ.	235.826
Toplam	250.156

Satışlar

31 Mart 2025

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	22.500	32.259	54.759
Toplam	22.500 (*)	32.259	54.759

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

31 Mart 2024

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	36.548	25.533	62.080
Toplam	36.548 (*)	25.533	62.080

(*) Bakiyenin tamamı ortak alan masraf gelirlerinden oluşmaktadır.

38.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Mart 2025 itibarıyla, yönetim kurulu, genel müdür gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 3.656.448 TL (31 Mart 2024: 2.685.158 TL)' dir.

NOT 39 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

39.1 Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 27. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

39.2 Önemli Muhasebe Politikaları

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

39.3 Grup'un Maruz Kaldığı Riskler

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

39.4 Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Mart 2025				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(4.542.066)	4.542.066	(4.542.066)	4.542.066
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(4.542.066)	4.542.066	(4.542.066)	4.542.066
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	(4.542.066)	4.542.066	(4.542.066)	4.542.066

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31 Aralık 2024				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	6.919.303	(6.919.303)	6.919.303	(6.919.303)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	6.919.303	(6.919.303)	6.919.303	(6.919.303)
GBP'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- GBP Net Etki (7+8)	-	-	-	-
Diğer'in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
10- Diğer Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
11- Diğer Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
12- Diğer Net Etki (10+11)	-	-	-	-
TOPLAM	6.919.303	(6.919.303)	6.919.303	(6.919.303)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2025 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	31 Mart 2025					31 Aralık 2024				
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	31.646.752	-	778.070	-	-	11.676.509	-	318.070	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	31.646.752	-	778.070	-	-	11.676.509	-	318.070	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	31.646.752	-	778.070	-	-	11.676.509	-	318.070	-	-
10. Ticari Borçlar	43.863.256	-	1.074.122	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	43.863.256	-	1.074.122	-	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	33.204.153	-	813.102	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	920.592	-	24.977	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	33.204.153	-	813.102	-	-	920.592	-	24.977	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	77.067.409	-	1.887.224	-	-	920.592	-	24.977	-	-
19. Finansal Durum Tablosu dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(45.420.657)	-	(1.109.154)	-	-	10.755.917	-	293.093	-	-
21. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2024 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

39.5 Faiz Riski

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

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

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Finansal Varlıklar	99.212.081	42.082.435
Finansal Yükümlülükler	1.456.668.014	1.585.927.747
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

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

39.6 Kredi Riski Yönetimi

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

31 Mart 2025	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat / Finansal Yatırım	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	73.823.140	-	402.332		99.212.081	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	73.823.140	-	402.332	10-11	99.212.081	6-7
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-			6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	16.721.571	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(16.721.571)	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-			

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2024 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

31 Aralık 2024	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat / Finansal Yatırım	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	67.810.676	-	488.711		45.531.135	
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	67.810.676	-	488.711	10-11	45.531.135	6-7
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	14.220.567	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(14.220.567)	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
D. Finansal Durum Tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-			

39.7 Likidite Riski ve Yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

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

31.03.2025

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.407.716.016	1.945.433.702	125.419.935	167.698.333	1.652.315.434	-
Banka Kredileri	1.367.106.705	1.904.815.434	85.192.106	167.307.894	1.652.315.434	-
Kiralama Borçları	414.805	423.762	33.323	390.439	-	-
Ticari Borçlar	21.040.186	21.040.186	21.040.186	-	-	-
Diğer Borçlar	19.154.320	19.154.320	19.154.320	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2024 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

31 Aralık 2024

Sözleşme Vadeleri	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1-5 Yıl Arası	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.610.048.648	2.241.944.666	122.856.873	298.037.907	1.821.049.886	-
Banka Kredileri	1.585.927.747	2.217.813.086	99.190.800	297.572.400	1.821.049.886	-
Kiralama Borçları	494.558	505.237	39.730	465.507	-	-
Ticari Borçlar	15.132.964	15.132.964	15.132.964	-	-	-
Diğer Borçlar	8.493.379	8.493.379	8.493.379	-	-	-

39.8 Diğer Riskler

Fiyat Riski

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

Hisse Senedi vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

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

Operasyonel Riskler

Grup'un kısa ve uzun vadeli hedeflerine ulaşmasına yönelik risk oluşturduğu düşünülen stratejik, operasyonel, finansal ve diğer bütün unsurlar, Yönetim Kurulu seviyesinden başlayarak organizasyonun her seviyesinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketi etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin tespiti, değerlendirilmesi ve yönetilmesi, raporlanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunma amacı doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

NOT 40 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Grup, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Mart 2024 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Mart 2024 tarihli satınalma gücü ile ifade edilmiştir)

NOT 41 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

Grup'un 31 Mart 2025 itibariyle net parasal pozisyon kazanç/(kayıp) tutarı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	31 Mart 2025
Sabit Kıymetler	676.064.497
Ödenmiş Sermaye	(219.972.315)
Diğer Bilanço Kalemleri	(45.099.321)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(242.847.532)
Hasılat	(3.940.259)
Satışların Maliyeti (-)	2.738.551
Genel Yönetim Giderleri (-)	256.410
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(145.851)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	233.350
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(201.222)
Finansal Gelirler	(2.212.446)
Finansal Giderler (-)	871.970
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	165.745.831

NOT 42 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 43 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.