

**EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
1 OCAK 2025 – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR
VE
DİPNOTLARI**

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL 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 FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR	7-49

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		206.071.378	195.833.514
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	98.361.753	54.074.524
Finansal Yatırımlar	Not.7	27.715.606	49.170.085
Ticari Alacaklar	Not.10	60.708.387	76.655.242
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10	59.627.921	76.655.242
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10	1.080.466	-
Diğer Alacaklar	Not.11	329.041	580.413
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11	329.041	580.413
Stoklar	Not.13	337.188	724.282
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.27	15.723.933	11.316.781
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	Not:36	1.344.023	340.552
Diğer Dönen Varlıklar	Not.27	1.551.447	2.971.635
Duran Varlıklar		7.903.406.144	7.936.553.127
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.17	7.331.112.000	6.983.355.220
Maddi Duran Varlıklar	Not.18	24.905.287	30.960.152
Kullanım Hakkı Varlıkları	Not.19	624.894	646.590
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.20	40.772	41.992
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	Not.20	40.772	41.992
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.27	75.635.349	66.695.114
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.36	471.087.842	854.854.059
TOPLAM VARLIKLAR		8.109.477.522	8.132.386.641

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		287.085.291	493.582.080
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.8	257.147.269	445.649.847
Ticari Borçlar	Not.10	6.047.600	17.972.527
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not.10	6.047.600	17.972.527
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.21	2.206.761	987.156
Diğer Borçlar	Not.11	9.653.785	10.087.083
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not.11	9.653.785	10.086.184
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not.11	-	899
Ertelenmiş Gelirler	Not.27	8.309.284	14.801.496
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.23	3.720.592	4.083.971
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	Not.23	3.720.592	4.083.971
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.004.168.088	1.484.636.930
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.8	964.403.325	1.437.862.773
Diğer Borçlar	Not.11	2.292.731	4.090.022
Ertelenmiş Gelirler	Not.27	171.172	476.380
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.25	6.301.775	8.912.646
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	Not.25	6.301.775	8.912.646
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not.36	30.999.085	33.295.109
ÖZKAYNAKLAR		6.818.224.143	6.154.167.631
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.28	6.818.224.143	6.154.167.631
Ödenmiş Sermaye		65.000.000	65.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		2.754.552.739	2.754.552.739
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		3.818.850	3.818.850
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(2.531.466)	(4.556.889)
<i>-Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç (Kayıpları)</i>		(2.531.466)	(4.556.889)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		174.716.631	174.716.631
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)		3.160.636.300	1.937.611.438
Net Dönem Karı (Zararı)		662.031.089	1.223.024.862
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not.28	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		8.109.477.522	8.132.386.641

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.12.2024
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>	Notlar		
Hasılat	Not:29	766.719.056	734.316.436
Satışların Maliyeti (-)	Not:29	(338.607.267)	(334.115.151)
BRÜT KAR		428.111.789	400.201.285
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:30	(52.870.699)	(51.584.859)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:32	374.272.335	109.887.622
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:32	(29.826.393)	(29.193.605)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		719.687.032	429.310.442
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:33	8.763.307	21.915.950
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:33	(1.494.944)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		726.955.395	451.226.393
Finansman Gelirleri	Not:34	10.414.455	14.490.886
Finansman Giderleri (-)	Not:34	(146.850.628)	(375.801.083)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		258.768.160	755.330.108
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		849.287.382	845.246.304
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir (Gideri)	Not:36	(187.256.293)	377.778.558
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		(187.256.293)	377.778.558
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		662.031.089	1.223.024.862
DÖNEM KARI (ZARARI)		662.031.089	1.223.024.862
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		662.031.089	1.223.024.862
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		662.031.089	1.223.024.862
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	Not:37	0,10185	0,18816

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.12.2024
DÖNEM KARI (ZARARI)	662.031.089	1.223.024.862
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar	2.025.423	(359.193)
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazançlar ve (Kayıplar)	2.700.564	(478.924)
Vergi Etkisi	(675.141)	119.731
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	2.025.423	(359.193)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	664.056.512	1.222.665.669
Kapsamlı Karın (Zararın) Dağılımı	664.056.512	1.222.665.669
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	664.056.512	1.222.665.669

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.12.2024
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		468.788.406	419.626.830
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı/(Zararı)		662.031.089	1.223.024.862
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		662.031.089	1.223.024.862
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:18-20	(189.365.137)	(771.644.133)
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		10.206.124	9.132.913
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	10.697.227	17.377.353
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		10.697.227	17.377.353
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(2.974.250)	4.262.606
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:23	(2.610.871)	3.335.540
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not:23	(619.060)	27.360
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		136.320.903	377.367.554
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:34	(9.032.465)	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:34	146.796.350	-
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	Not:11	(1.442.982)	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(347.756.780)	(117.616.487)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:32	(347.756.780)	(95.700.537)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	-	(21.915.950)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:36	187.256.293	(520.805.318)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	182.652
Parasal Kayıp / Kazanç		(183.114.654)	(541.545.406)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(3.877.546)	(30.895.442)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		21.454.479	84.205.471
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		6.692.610	(49.550.684)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(1.080.466)	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	Not:10	7.773.076	(49.550.684)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	251.372	(89.022)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	387.094	91.456
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:27	(13.347.386)	(76.119.422)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(11.924.927)	(9.195.138)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:10	(11.924.927)	(9.195.138)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:21	1.219.605	881.054
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.229.690)	9.733.365
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:11	(2.229.690)	9.733.365
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(6.797.420)	9.029.319
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		416.717	118.159
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		468.788.406	420.485.287
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	Not:25	-	(858.457)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(3.671.903)	(5.820.104)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:18-20	-	182.652
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:18-20	(3.671.903)	(6.002.756)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		(408.067.071)	(353.048.188)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	23.417.512
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(270.000.000)	(157.070.400)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not:8	(303.186)	(664.617)
Ödenen Faiz	Not:33	(137.763.885)	(218.730.683)
D) NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(12.762.203)	(28.388.337)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		44.287.229	32.370.201
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		44.287.229	32.370.201
DÖNEM BAŞI NAKİT DEĞERLER	Not: 6	54.074.524	21.704.323
DÖNEM SONU KASA VE BANKALAR	Not: 6	98.361.753	54.074.524

İlişikteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
					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
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/ İskontoları									
01 Ocak 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 28	65.000.000	2.754.552.739	3.818.850	-	(4.197.696)	172.133.120	-	(1.578.566.114)	3.518.761.062	4.931.501.962	-	4.931.501.962
Transferler	Not: 28	-	-	-	-	-	2.583.511	-	3.516.177.552	(3.518.761.062)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 28	-	-	-	-	(359.193)	-	-	-	1.223.024.862	1.222.665.669	-	1.222.665.669
- Dönem Kar/Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.223.024.862	1.223.024.862	-	1.223.024.862
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 28	-	-	-	-	(359.193)	-	-	-	-	(359.193)	-	(359.193)
31 Aralık 2024 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 28	65.000.000	2.754.552.739	3.818.850	-	(4.556.889)	174.716.631	-	1.937.611.438	1.223.024.862	6.154.167.631	-	6.154.167.631

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar				
					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
	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/ İskontoları									
01 Ocak 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 28	65.000.000	2.754.552.739	3.818.850	-	(4.556.889)	174.716.631	-	1.937.611.438	1.223.024.862	6.154.167.631	-	6.154.167.631
Transferler	Not: 28	-	-	-	-	-	-	-	1.223.024.862	(1.223.024.862)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	Not: 28	-	-	-	-	2.025.423	-	-	-	662.031.089	664.056.512	-	664.056.512
- Dönem Kar/Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	662.031.089	662.031.089	-	662.031.089
- Diğer Kapsamlı Gelir/Gider	Not: 28	-	-	-	-	2.025.423	-	-	-	-	2.025.423	-	2.025.423
31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Bakiyeler	Not: 28	65.000.000	2.754.552.739	3.818.850	-	(2.531.466)	174.716.631	-	3.160.636.300	662.031.089	6.818.224.143	-	6.818.224.143

İlişikteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak 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 A.Ş. ("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, Şirket'in %100 payına sahip olduğu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. bundan böyle "Bağlı Ortaklık" olarak adlandırılacaktır.

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup bünyesinde çalışan personel sayısı 43 kişidir. (31 Aralık 2024: 44 kişi)

NOT 2 FİNANSAL 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 T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır. Grup'un finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II, 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 5. maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemine ait konsolide finansal tablolar, 10 Mart 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK'nın 23.11.2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında TMS/TFRS uygulayan şirketlerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardında ("TMS 29") yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği ile kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceği hususları kamuya ilan edilmiştir. SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TMS/TFRS'yi 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.

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 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1	211%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	268%

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 Standardı ve TMS 2 Stoklar Standardı 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 finansal 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 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

2.03 Konsolidasyon Esasları

Konsolidasyon, ana ortaklık olan Şirket bünyesinde gerçekleştirilmiş olup, Edip Gayrimenkul Yatırım'ın %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklık Şirket'in finansal tabloları tam konsolidasyon yöntemi ile ilişikteki konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

Şirket ile Bağlı Ortaklık'ın 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.

Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki payı; Şirket'in Finansal Varlıklar ve Bağlı Ortaklıktaki Sermaye hesabından karşılıklı olarak elimine edilir.

Konsolidasyon kapsamındaki Bağlı Ortaklık'ın 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.

Şirket ve Bağlı Ortaklık'ı 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 Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Konsolide 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 itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtılmaktadır.

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

d) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un geçmiş yıllardan gelen devreden mali zararları bulunmakta olup, bu tutar gelecek dönemlerde kullanılabilecek 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. Mali zararlar sadece 5 yıl taşınabilmektedir. (Not:36)

e) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun bedelleriyle konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin değerlendirme raporu SPK tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanmış olup söz konusu değerlendirme 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 finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal 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 konsolide finansal 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 konsolide finansal 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

Konsolide finansal 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 yansıtacak şekilde, bu mal ve hizmetler karşılığında hak edilmesi beklenen tutar olarak gösterilmektedir. Bu amaçla Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standartı ("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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa 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 finansal tablolara yansıtılır.

2.09.02 Stok Değerlemesi

Grup'un stokları diğer stoklardan oluşmaktadır. Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşüklüğü ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti, tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer 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 bulundurulmuş ve yatırım veya diğer 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 oluştuğu 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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

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 Aralık 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 Aralık 2025 Oran (%)	31 Aralık 2024 Oran (%)
Haklar	3	33,33	33,33

2.09.08 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

2.09.09 Kiralama İşlemleri

TFRS 16 Kiralamalar Standardı ("TFRS 16") uyarınca bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmesi halinde finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirileri önemli ölçüde devretmemesi halinde, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

- i) Finansal Kiralama İşlemleri

Grup'un finansal kiralama işlemi bulunmamaktadır.

- ii) Faaliyet Kiralaması İşlemleri

Kiracı Olarak Grup:

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 amortismanına 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 amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standartında 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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.

Kiralayan Olarak Grup:

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

Grup'un konsolide faaliyet kira geliri toplamı 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 tarihleri arası için 535.178.923 TL'dir. (1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024: 524.634.909 TL)

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 varlıklar,
- 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 varlıklar,

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,
- b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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,
- 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 azaltması 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.

Finansal yükümlülükler itfa edilmiş maliyetlerinde ölçülenler veya gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler olarak sınıflanır. Ticari amaçla elde tutulan olarak sınıflandırılan finansal yükümlülükler, türevler ve ilk kayıtlara alınması sırasında bu şekilde tanımlananlar, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak muhasebeleştirilir. Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değerlerinden ölçülürler ve net kazanç ve kayıplar, faiz giderleriyle birlikte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülüklerin sonraki ölçümü, etkin faiz metodu kullanılarak itfa edilmiş maliyetlerinden yapılır.

Faiz gelirleri ve yabancı para çevirim farkı kar ve zararları, kar veya zararda muhasebeleştirilir. Finansal tablo dışı bırakma sırasında oluşan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı ("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 artıp 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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 TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar, finansal durum tablosu tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden 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,

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararlar ile ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

2.09.13 Pay Başına Kar / Zarar

Pay 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. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır.

Dolayısıyla pay 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 düzeltme veya açıklama gerektiren olayları ifade eder.

Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla 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.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.09.16 İlişkili Taraflar

Bu finansal 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)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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 gelirin) 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 finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış 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.

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

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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. Finansal 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. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” Standardı (“TMS19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Konsolide finansal 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 finansal 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.

2.12 İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup’un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Yorumları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un finansal durum ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

i) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına ("TFRS 7") ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete'de yayımlamıştır. 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. İsteğe bağlı erken uygulama mümkündür. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı ("TFRS 1") – TMS/TFRS'yi ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardına referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup erken uygulama mümkündür.

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

ii) Yayımlanan 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 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında 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.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardını (“TFRS 17”) yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı (“TFRS 18”) 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. TFRS 18’de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

Kar veya zarar tablosunun yapısı,

İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,

Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler,

Grup TFRS 18’in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS'lerde yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir.

Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihine bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Grup TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 5 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	59.602	150.768
Alınan Çekler	-	3.944.936
Banka	98.302.151	49.978.820
- TL Vadesiz Mevduat	39.155.588	34.681.715
- Euro Vadesiz Mevduat	31.688.141	15.297.105
- TL Vadeli Mevduat	27.458.422	-
Toplam	98.361.753	54.074.524

31.12.2025 tarihi itibarıyla TL cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı % 34,50 -% 39,75 aralığındadır.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	98.361.753	54.074.524
Bloke Mevduatlar (-)	-	-
Nakit Akış Tablosu	98.361.753	54.074.524

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

NOT 7 FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Kur korumalı Mevduat(*)	-	49.170.085
Fon hesabı (**)	27.715.606	-
Toplam	27.715.606	49.170.085

(*) 3 ay vadeli kur korumalı mevduat bakiyesinden oluşmaktadır.

(**) Grup'un İş Bankası ve Halk Bankası fon hesaplarından oluşmaktadır.

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

NOT 8 FİNANSAL BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	256.635.457	445.062.490
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	511.812	587.357
Toplam	257.147.269	445.649.847

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	964.403.325	1.437.862.773
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	964.403.325	1.437.862.773
Finansal Borçlar Toplamı	1.221.550.594	1.883.512.620

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
0-3 ay	104.024	44.410
4-12 ay	407.788	542.947
Toplam	511.812	587.357

Krediler

Kısa Vadeli Krediler

31 Aralık 2025

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	TL	256.635.457	4-12 ay	11,18%
Toplam		256.635.457		

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	964.403.325	1-5 yıl	11,18%
Toplam		964.403.325		

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2024

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısmı	TL	445.062.490	4-12 ay	11,18%
Toplam		445.062.490		

Nev'i	Döviz Cinsi	TL Tutarı	Vade	Etkin Faiz Oranı (%)
Uzun Vadeli Krediler	TL	1.437.862.773	1-5 yıl	11,18%
Toplam		1.437.862.773		

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

NOT 9 DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur.

NOT 10 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Alıcılar	56.904.126	63.078.711
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	55.823.660	63.078.711
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.080.466	-
Alacak Senetleri	4.110.458	15.325.710
Alacak Reeskontu (-)	(306.197)	(1.749.179)
Şüpheli Ticari Alacaklar	27.794.493	16.888.927
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(27.794.493)	(16.888.927)
Toplam	60.708.387	76.655.242

Grup, alacaklarının tahsil edilip edilmeyeceğine karar verirken, müşterilerin geçmişteki ödeme performansını dikkate alarak değerlendirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların ortalama tahsilat süresi 29 gündür. (31 Aralık 2024: 37 gün)

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

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL Ticari Alacaklar	% 38,75	% 50,88

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	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı	(16.888.927)	(14.510.219)
Dönem Gideri (Not:31)	(21.062.224)	(18.063.519)
Enflasyon Etkisi	10.156.658	14.998.645
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar (Not:31)	-	686.166
Dönem Sonu	(27.794.493)	(16.888.927)

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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	31.12.2025	31.12.2024
Satıcılar	6.047.600	17.972.527
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6.047.600	17.972.527
Toplam	6.047.600	17.972.527

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 11 gündür. (31 Aralık 2024: 19 gün)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

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

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

NOT 11 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	329.041	580.413
Şüpheli Diğer Alacaklar	-	208.339
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	-	(208.339)
Toplam	329.041	580.413

Grup'un Şüpheli Diğer Alacaklar Hareket Tablosu aşağıda sunulmuştur:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı	(208.339)	(208.339)
Enflasyon Etkisi	32.656	-
Dönem içinde tahsil-iptal edilen tutarlar (Not:31)	175.683	-
Dönem Sonu	-	(208.339)

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Borçlar	26.811	25.081
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	899
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	26.811	24.182
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	9.626.974	10.062.002
Toplam	9.653.785	10.087.083

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.292.731	4.090.022
Toplam	2.292.731	4.090.022

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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

NOT 12 TÜREV ARAÇLAR

Yoktur.

NOT 13 STOKLAR

Grup'un dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Diğer stoklar	337.188	724.282
Toplam	337.188	724.282

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Maliyet Bedeli ile Yer Alan Stoklar	337.188	724.282
Toplam Stoklar	337.188	724.282

Grup'un stokları üzerinde teminat ve ipotek bulunmamaktadır.

NOT 14 CANLI VARLIKLAR

Yoktur.

NOT 15 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur.

NOT 16 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 17 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2025

	Açılış 01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31.12.2025
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	6.837.787.405	-	-	337.212.595	7.175.000.000
Lüleburgaz Arsalar	134.537.132	-	-	8.347.868	142.885.000
Manisa Arsalar	9.867.056	-	-	692.944	10.560.000
Mahmutbey Arsa	1.163.627	-	-	1.503.373	2.667.000
TOPLAM	6.983.355.220	-	-	347.756.780	7.331.112.000

31 Aralık 2024

	Açılış 01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme	Kapanış 31.12.2024
Yat. Amaçlı Gayrimenkuller					
212 Outlet AVM	6.742.815.730	-	-	94.971.675	6.837.787.405
Lüleburgaz Arsalar	132.890.921	-	-	1.646.211	134.537.132
Manisa Arsalar	10.559.464	-	-	(692.408)	9.867.056
Mahmutbey Arsa	1.377.666	-	-	(214.039)	1.163.627
TOPLAM	6.887.643.781	-	-	95.711.440	6.983.355.220

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla **212 Outlet AVM**'nin gerçeğe uygun değeri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus GD A.Ş.") tarafından 26 Şubat 2026 tarihli değerlendirme raporu ile 7.175.000.000 TL tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, söz konusu değerlendirme raporlarında değer, 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.

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 2025 tarihi itibarıyla **Lüleburgaz Arsalar**'ın gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş Lotus GD A.Ş tarafından yapılan değerlendirme raporu ile tespit edilmiştir. Lotus GD A.Ş. 26 Şubat 2026 tarihli raporunda söz konusu gayrimenkul için 142.885.000 TL değer tespit etmiştir. Lotus GD A.Ş. emsal karşılaştırma yöntemini kullanmış ve muhtelif parsellerden oluşan gayrimenkulde parsellerin her biri için 1.225-3.830 TL/m2 arasında değişen değerler öngörülmüştür.

Manisa ili Kırkağaç ilçesindeki 72.682 metrekare arsa cari dönemde alınmış olup alım bedeli 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kabul edilmiştir. İlgili arsa enerji santrali için alınmış olup hali hazırda başlayan yatırım bulunmadığı için yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflanmıştır. Arsanın değeri 10.560.000 TL'dir.

İstanbul ili Bağcılar ilçesindeki 57.042 metrekare arsanın 376 metrekaresi (Mahmutbey Arsa) Grup'a aittir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla **Mahmutbey Arsa**'nın gerçeğe uygun değeri, Lotus GD A.Ş. tarafından 26 Şubat 2026 tarihli değerlendirme raporu ile 2.667.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup tespit edilen değer Emlak Vergisi Değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmekte olup bu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Yıldan Az	366.092.692	367.781.203
1 Yıldan Fazla 5 Yıldan Az	160.914.894	207.588.448
5 Yıldan Fazla	9.377.628	7.893.764
Toplam	536.385.214	583.263.414

Aktifleştirilen Finansman Gideri olup olmadığına İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Doğrudan Faaliyet Giderleri

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

	31.12.2025	31.12.2024
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	12.830.475	10.990.022
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	213.276	226.861
Vergi Resim Harç Gideri Toplamı	13.043.751	11.216.883
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	-	-
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Bakım Onarım Gideri Toplamı *	-	-
Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkuller	12.135.155	14.497.056
Kira Geliri Elde Edilmeyen Gayrimenkuller	-	-
Sigorta Gideri Toplamı	12.135.155	14.497.056

*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 yükümlülüklerle 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 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek ve rehinlerin detayları aşağıda belirtilmektedir:

31 Aralık 2025

Maddi Varlık Cinsi, Yeri	Veriliş Nedeni	İpotek/Rehin/Diğer
İstanbul, Bağcılar/Mahmutbey Köyü 3270 Ada/14 parsel sayılı 55.193,17 m ² miktarda A blokta 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 miktarda 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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

NOT 18 MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maliyet Bedeli	81.849.703	78.251.093
Birikmiş Amortisman (-)	(56.944.416)	(47.290.941)
Net Değer	24.905.287	30.960.152

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

31 Aralık 2025

Maliyet	Açılış 01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 31.12.2025
Taşıt araç ve gereçleri	36.073.489	79.153	-	36.152.642
Döşeme ve demirbaşlar	42.177.604	3.519.457	-	45.697.061
TOPLAM	78.251.093	3.598.610	-	81.849.703

Birikmiş Amortisman	Açılış 01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31.12.2025
Taşıt araç ve gereçleri	9.693.625	7.689.527	-	17.383.152
Döşeme ve demirbaşlar	37.597.316	1.963.948	-	39.561.264
TOPLAM	47.290.941	9.653.475	-	56.944.416
Net Değer	30.960.152			24.905.287

31 Aralık 2024

Maliyet	Açılış 01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2024
Taşıt araç ve gereçleri	31.804.069	4.269.420	-	36.073.489
Döşeme ve demirbaşlar	40.626.921	1.733.335	(182.652)	42.177.604
TOPLAM	72.430.990	6.002.755	(182.652)	78.251.093

Birikmiş Amortisman	Açılış 01.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Kapanış 31 Aralık 2024
Taşıt araç ve gereçleri	3.312.729	6.380.896	-	9.693.625
Döşeme ve demirbaşlar	35.831.482	1.821.519	(55.685)	37.597.316
TOPLAM	39.144.211	8.202.415	(55.685)	47.290.941
Net Değer	33.286.779			30.960.152

Aktiflere ait sigorta bilgileri **Not:23'** de yer almaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Maddi Duran Varlıklar, Kullanım Hakkı Varlıkları ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar için ayırmış olduğu dönem amortisman giderleri toplamı 10.206.124 TL olup, bu giderlerin 9.137.502 TL'si satışların maliyeti kalemi içerisinde, geri kalan 1.068.622 TL'si ise genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2024: 9.132.913 TL)

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

NOT 19 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıdaki şekilde açıklanmıştır.

31 Aralık 2025

Hesap İsmi	01.01.2025	İlave	Çıkış (-)	31.12.2025
Taşıtlar	3.340.770	456.440	-	3.797.210
Toplam	3.340.770	456.440	-	3.797.210

Hesap İsmi	01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31.12.2025
Taşıtlar	2.694.180	478.136	-	3.172.316
Toplam	2.694.180	478.136	-	3.172.316
Net Defter Değeri	646.590			624.894

31 Aralık 2024

Hesap İsmi	01.01.2024	İlave	Çıkış (-)	31.12.2024
Taşıtlar	2.370.890	969.880	-	3.340.770
Toplam	2.370.890	969.880	-	3.340.770

Hesap İsmi	01.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkış (-)	31.12.2024
Taşıtlar	1.831.234	862.946	-	2.694.180
Toplam	1.831.234	862.946	-	2.694.180
Net Defter Değeri	539.656			646.590

NOT 20 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maliyet Bedeli	3.468.290	3.394.997
Birikmiş Amortisman (-)	(3.427.518)	(3.353.005)
Net Değer	40.772	41.992

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

31 Aralık 2025

Maliyet Bedeli	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	741.052	-	-	741.052
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.653.945	73.293	-	2.727.238
Toplam	3.394.997	73.293	-	3.468.290

Birikmiş İtfa Payı	01.01.2025	İtfa Payı Gideri	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	730.250	-	-	730.250
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.622.755	74.513	-	2.697.268
Toplam	3.353.005	74.513	-	3.427.518
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	41.992			40.772

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

31 Aralık 2024

Maliyet Bedeli	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	741.052	-	-	741.052
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.653.945	-	-	2.653.945
Toplam	3.394.997	-	-	3.394.997

Birikmiş İtfa Payı	01.01.2024	İtfa Payı		31.12.2024
		Gideri	Çıkışlar	
Haklar	729.915	335	-	730.250
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.555.538	67.217	-	2.622.755
Toplam	3.285.453	67.552	-	3.353.005
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	109.544			41.992

NOT 21 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.089.502	-
Ödenecek SGK	1.117.259	987.156
Toplam	2.206.761	987.156

NOT 22 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

NOT 23 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

22.1 Karşılıklar:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.720.592	4.083.971
Dava Karşılığı	523.505	1.142.565
Diğer Borç ve Gider Karşılıkları (*)	3.197.087	2.941.406
Toplam	3.720.592	4.083.971

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

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla	1.142.565	2.941.406	4.083.971
İlave Karşılık	-	1.048.441	1.048.441
Ödemeler /İptal	(385.654)	-	(385.654)
Enflasyon Etkisi	(233.406)	(792.760)	(1.026.166)
31 Aralık 2025 itibarıyla	523.505	3.197.087	3.720.592

	Dava Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla	1.610.120	2.947.782	4.557.902
İlave Karşılık	1.073.059	899.706	1.972.765
Ödemeler /İptal	(18.515)	-	(18.515)
Enflasyon Etkisi	(1.522.099)	(906.082)	(2.428.181)
31 Aralık 2024 itibarıyla	1.142.565	2.941.406	4.083.971

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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

ii) Kosullu varlık ve yükümlülükler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin ilave bir karşılık ayrılmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış ve sürmekte olan davalara ilişkin 1.073.059 TL tutarında karşılık konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler, ipotek ve teminatlar

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

Maliyet Bedeli	Para Birimi	31.12.2025		31.12.2024	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektupları	EURO	71.468	3.605.789	361.865	17.457.673
Alınan teminat mektupları	TL	52.453.358	52.453.358	47.365.397	47.365.397
Toplam alınan teminatlar			56.059.147		64.823.070

Maliyet Bedeli	Para Birimi	31.12.2025		31.12.2024	
		Orijinal Tutar	TL Karşılığı	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	139.838	139.838	139.838	139.838
Verilen teminat mektubu	EURO	-	-	130.000	4.791.488
Verilen ipotek teminatı (1)	EURO	120.000.000	6.054.384.000	120.000.000	4.422.912.000
Verilen ipotek teminatı (2)	TL	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Verilen kefalet (3)	EURO	120.000.000	6.054.384.000	120.000.000	4.422.912.000
Verilen kefalet (4)	TL	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Toplam verilen teminatlar			26.108.907.838	-	22.850.755.326

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un teminat/rehin/ipotek/kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİK' ler	31.12.2025	31.12.2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİK' lerin toplam tutarı	139.838	4.931.326
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİK' lerin toplam tutarı	26.108.768.000	22.845.824.000
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİK' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİK' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİK' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİK' lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	26.108.907.838	22.850.755.326

(1) Verilen ipotek teminatı 120.000.000 Euro Bağlı Ortaklık 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 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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

(3) Şirket tam konsolidasyon kapsamında Bağlı Ortaklık'ın 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'ın vermiş olduğu aynı tutarda (120.000.000 Euro) ipoteği bulunmaktadır.

(4) Şirket tam konsolidasyon kapsamındaki Bağlı Ortaklık'ın Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 8.000.000.000 TL limitli kredi sözleşmesinde ana ortak sıfatıyla kefil olmuştur.

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

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aktif değerler içinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi varlıklara ilişkin sigorta tutarı 4.574.376.950 TL'dir (31 Aralık 2024: 3.545.102.307 TL).

NOT 24 TAAHHÜTLER

Yoktur.

NOT 25 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	6.301.775	8.912.646
Toplam	6.301.775	8.912.646

Yürürlükteki 4857 sayılı 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 64.948,77 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, 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 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 Aralık 2025 için %94,29 olarak hesaplanmıştır. (31 Aralık 2024: %100) Grup yönetimi tarafından bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmektedir.

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
1 Ocak	8.912.646	8.052.156
Cari hizmet maliyeti	926.586	297.885
Faiz Maliyeti	1.285.506	465.312
Aktüeryal (Kazanç) ve Kayıplar	(2.700.564)	478.924
Enflasyon Etkisi	(2.031.273)	476.825
Ödeme	(91.126)	(858.456)
Kapanış	6.301.775	8.912.646

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

NOT 26 EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

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

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.311.473	2.462.208
Verilen Avanslar	13.412.460	8.854.573
Toplam	15.723.933	11.316.781

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Verilen Avanslar(*)	75.635.349	66.695.114
Toplam	75.635.349	66.695.114

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

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Gelirler (*)	941.638	473.414
Alınan Avanslar	7.367.646	14.328.082
Toplam	8.309.284	14.801.496

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

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	171.172	476.380
Toplam	171.172	476.380

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Personel Avansları	1.284.501	1.199.297
Devreden KDV	266.946	-
Faiz Gelir Tahakkuku	-	1.772.338
Toplam	1.551.447	2.971.635

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

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

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

NOT 28 ÖZKAYNAKLAR

28.1 Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

28.2 Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi	Pay Tutarı	Pay Yüzdesi
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	19.790.411	30,45%	19.790.411	30,45%
Feza Holding A.S.	6.096.479	9,38%	6.096.479	9,38%
Nuri AKIN	7.980.824	12,28%	7.980.824	12,28%
Diğer (*)(**)	31.132.286	47,89%	31.132.286	47,89%
Toplam Sermaye	65.000.000	100,00%	65.000.000	100,00%

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

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

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Adet	TL	Adet	TL
1 Ocak	6.500.000.000	65.000.000	6.500.000.000	65.000.000
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 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla 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 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Paylara İlişkin Primleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	3.818.850	3.818.850
Toplam	3.818.850	3.818.850

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	31.12.2025	31.12.2024
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ve Kayıpları	(2.531.466)	(4.556.889)
Toplam	(2.531.466)	(4.556.889)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

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.

6120 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır.

Birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur.

Yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'si geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	174.716.631	174.716.631
Toplam	174.716.631	174.716.631

28.8 Geçmiş Yıl Kâr / Zararları

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

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Olağanüstü Yedekler	588.439.855	588.439.855
Diğer Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	2.572.196.445	1.349.171.583
Toplam	3.160.636.300	1.937.611.438

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nun II-19.01 sayılı 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 itibarıyla Hasılatı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Kiralama Gelirleri	535.178.923	524.634.909
Masraf Katılım Payı Gelirleri	231.540.133	209.681.527
Toplam	766.719.056	734.316.436

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

Grup'un dönem sonları itibarıyla Satışların Maliyeti'nin detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Personel Giderleri	(48.604.957)	(38.641.104)
Diğer Hizmet Maliyeti	(280.455.048)	(286.341.364)
Amortisman Giderleri	(9.137.502)	(8.274.227)
Kıdem Tazminatı	(409.760)	(858.456)
Satışların Maliyeti	(338.607.267)	(334.115.151)

NOT 30 PAZARLAMA GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Grup'un dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Genel Yönetim Giderleri	(52.870.699)	(51.584.859)
Toplam Faaliyet Giderleri	(52.870.699)	(51.584.859)

NOT 31 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

Genel Yönetim Giderleri	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Personel Giderleri	(17.721.687)	(14.931.873)
Vergi, Resim ve Harçlar	(13.043.751)	(11.216.883)
Amortisman Giderleri	(1.068.622)	(858.687)
Kıdem Tazminatı Giderleri	(528.801)	(763.197)
Sigorta Giderleri	(12.135.155)	(14.497.056)
Seyahat Giderleri	(26.316)	-
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmet Giderleri	(3.497.482)	-
Müşavirlik ve Denetim Giderleri	(4.176.440)	(4.027.497)
Diğer giderler	(672.445)	(5.289.666)
Toplam	(52.870.699)	(51.584.859)

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

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Genel Yönetim Giderleri	(1.068.622)	(858.687)
Hizmet Üretim Maliyeti	(9.137.502)	(8.274.227)
Toplam	(10.206.124)	(9.132.913)

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

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Genel Yönetim Giderleri	(17.721.687)	(14.931.873)
Hizmet Üretim Maliyeti	(48.604.957)	(38.641.104)
Toplam	(66.326.644)	(53.572.976)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

NOT 32 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	374.272.335	109.887.622
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	175.683	686.166
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	347.052.948	95.711.440
Konusu Kalmayan Kıdem Karşılığı	4.625.621	-
Konusu Kalmayan Dava Karşılığı	385.654	18.515
Menkul Kıymet Satış Karları	9.063.090	-
Önceki Dönem Reeskont İptali	1.475.005	263.792
Kur Farkı Gelirleri	762.483	8.058.900
Diğer Gelirler	10.731.851	5.148.810
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(29.826.393)	(29.193.605)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(21.062.224)	(18.063.519)
Dava Karşılık Giderleri	-	(1.073.057)
Diğer Karşılık Giderleri (654 Hesap)	(1.048.441)	-
Reeskont Giderleri	(337.966)	(1.749.179)
Kur Farkı Giderleri	(1.257.211)	(2.845.129)
Diğer Giderler	(6.120.551)	(5.462.721)
Diğer Gelir / (Gider) Net	344.445.942	80.694.017

NOT 33 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

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

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Faiz Gelirleri	8.763.307	-
Kur Korunmalı Mevduat Hesabı Gelirleri (*)	-	21.915.950
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	8.763.307	21.915.950
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(1.494.944)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir / (Gider) Net	7.268.363	21.915.950

(*) Grup "Türk Lirası Mevduat ve Katılma Hesaplarına Dönüşümün Desteklenmesi Hakkında Tebliğ"ine göre Kur Korunmalı TL Mevduat Hesabı açmıştır. KGK'nın 1 Mart 2022 tarihinde açıklamış olduğu "Döviz/Altın Dönüşümlü Kur/Fiyat Korunmalı TL Mevduat Hesaplarının Muhasebeleştirilmesi Hakkında Duyuru"ya" istinaden Grup kur korunmalı 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 itibarıyla Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Gelirler	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Kur Farkı Geliri	10.145.297	14.490.886
Faiz Gelirleri	269.158	-
Toplam	10.414.455	14.490.886

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

Grup'un dönem sonları itibarıyla Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Finansal Giderler	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Faiz Giderleri	(146.389.270)	(375.801.083)
Diğer Finansman Giderleri	(461.358)	-
Toplam	(146.850.628)	(375.801.083)

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır. (31 Aralık 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.

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(187.256.293)	377.778.558
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(187.256.293)	377.778.558

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 konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Peşin Ödenen Vergiler	1.344.023	340.552
Toplam Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü / (Varlığı)	1.344.023	340.552

Türkiye'deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla 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.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 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 Cumhurbaşkanlığı Kararıyla, kar payı stopaj oranı % 15'den % 10'a indirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

36.2 Ertelemiş Vergi

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile KGK tarafından yayınlanan TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal 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. Ertelemiş 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. maddesi ile KVK'ya eklenen Geçici Madde 13. 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 KVK'nın 32. 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. 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.

Ertelemiş vergi hesaplamalarında ertelenmiş vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır. (31 Aralık 2024: Ertelemiş 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.)

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelemiş Vergi	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Sabit Kıymetler	1.056.706.990	(2.096.943.041)	264.176.748	524.235.760
Mali Zararlar	180.490.763	436.459.867	45.122.691	109.114.967
Reel Olmayan Finansman Maliyeti (*)	574.769.967	752.327.905	143.692.492	188.081.977
Kıdem Tazminatı Karşılığı	6.301.775	8.912.646	1.575.444	2.228.161
Şüpheli Alacak Karşılığı	14.176.746	3.966.895	3.544.187	991.724
Kredi Düzeltme	(74.972.733)	(7.328.956)	(18.743.183)	1.832.239
Dava Karşılığı	3.720.592	4.083.972	930.148	1.020.993
Reeskont Gideri		1.610.808	-	402.702
Tüketim ve Ortak Alan Yansıtma Tahakkuku	(16.703.453)	9.237.453	(4.175.863)	(2.309.363)
Ciro Kira Tahakkuku	14.245.274	15.697.902	3.561.319	(3.924.476)
Diğer	1.619.103	462.930	404.776	(115.734)
Ertelemiş Vergi Varlığı			471.087.842	854.854.059
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü			(30.999.085)	(33.295.109)
Ertelemiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)			440.088.757	821.558.950

(*) VUK 555 Seri Nolu Tebliğ'in 40/3 maddesine göre 2023 hesap dönemi sonuna ait bilançoaya 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 alınabilecektir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yük.) (Net)	821.558.950	434.716.084
Özkaynaktan Mahsup Edilen Ertelenmiş Vergi	(675.141)	119.731
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(187.256.293)	377.778.558
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(193.538.759)	8.944.577
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	440.088.757	821.558.950

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 finansal 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 Aralık 2025 itibarıyla sonraki döneme devreden mali zararı 180.490.763 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: 436.459.867 TL olup Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirmede ertelenmiş vergi hesabında dikkate alınmamıştır.)

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

Yıllar	31.12.2025	31.12.2024
2025	-	65.749.381
2026	-	116.097.896
2027	-	4.223.873
2028	127.233.322	59.512.417
2029	53.257.442	190.876.300
Toplam	180.490.763	436.459.867

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Vergi Karşılığının Mutabakatı		
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	849.287.382	845.246.304
Kurumlar Vergisi	(212.321.846)	(211.311.576)
Vergi Etkisi:	25.065.552	589.090.134
- Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(1.624.017)	(7.421.830)
- Reel Olmayan Finansman Maliyeti	574.769.967	752.327.905
-Diğer	(548.080.398)	(155.815.941)
Gelir Tablosundaki Vergi Karş. Gideri	(187.256.293)	377.778.558

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.

	01.01.2025	01.01.2024
Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Karı / (Zararı)	662.031.089	1.223.024.862
Ortalama Hisse Adedi	6.500.000.000	6.500.000.000
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	0,10185	0,18816

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

NOT 38 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

38.1 İlişkili Taraflarla Borç ve Alacak Bakiyeleri:

Grup'un ilişkili taraflara ticari alacak detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025		31Aralık2024	
	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar	Ticari Alacaklar	Ticari Olmayan Alacaklar
İlişkili taraflara alacaklar				
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	54.813	-	-	-
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	1.025.653	-	-	-
Toplam	1.080.466	-	-	-

Grup'un ilişkili taraflara ticari borç detayı aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		
	Ticari Borçlar	Ticari Olmayan Borçlar	Ticari Borçlar	Alınan Avanslar	Ticari Olmayan Borçlar
İlişkili taraflara borçlar					
Gerçek Kişi Ortaklar	-	-	-	-	899
Toplam	-	-	-	-	899

38.2 İlişkili Taraflardan Alımlar ve İlişkili Taraflara Satışlar:

Alışlar

31 Aralık 2025

İlişkili Taraflar	Hizmet	Diğer	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	10.150	-	10.150
Akın Holding A.Ş.	-	140.455	140.455
Zeybek Emlak ve Yönetimi A.Ş.	-	1.728.000	1.728.000
Toplam	10.150	1.868.455	1.878.605

31 Aralık 2024

İlişkili Taraflar	Hizmet
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	18.757
Akın Holding A.Ş.	308.677
Toplam	327.434

Satışlar

31 Aralık 2025

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	136.271	90.000	226.271
Zeybek Emlak ve Yön. A.Ş.	670.659	652.903	1.323.562
Toplam	806.930	742.903	1.549.833

31 Aralık 2024

İlişkili Taraflar	Hizmet	Kira Geliri	Toplam
Engin Kuru Temiz. A.Ş.	151.816	32.222	184.038
Toplam	151.816	32.222	184.038

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

38.3 Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Aralık 2025 itibarıyla, yönetim kurulu, genel müdür gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler brüt toplamı 16.516.145 TL'dir. (31 Aralık 2024: 14.054.010 TL).

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.

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.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

39.4 Kur Riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2025

	Kar / Zarar	
	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	3.065.474	(3.065.474)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	3.065.474	(3.065.474)
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	3.065.474	(3.065.474)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2024

	Kar / Zarar	
	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	1.407.864	(1.407.864)
5- Euro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	1.407.864	(1.407.864)
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	1.407.864	(1.407.864)

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Finansal Tabloları Tamamlayıcı Notlar**

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satınalma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2025					31 Aralık 2024				
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	31.665.970	-	628.070	-	-	15.283.616	-	318.070	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	31.665.970	-	628.070	-	-	15.283.616	-	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)	31.665.970	-	628.070	-	-	15.283.616	-	318.070	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	1.011.234	-	19.977	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	1.204.981	-	24.977	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	1.011.234	-	19.977	-	-	1.204.981	-	24.977	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.011.234	-	19.977	-	-	1.204.981	-	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)	30.654.737	-	608.093	-	-	14.078.635	-	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 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 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	31.12.2025	31.12.2024
Finansal Varlıklar	98.302.151	49.978.820
Finansal Yükümlülükler	1.221.550.594	1.883.512.620
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 Aralık 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)	1.080.466	59.627.921	-	329.041	10-11	126.017.757	6
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.080.466	59.627.921	-	329.041	10-11	126.017.757	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)	-	27.794.493	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(27.794.493)	-	-	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 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 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)	-	76.655.242	-	580.413	10-11	99.148.905	6
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	22	-	22
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	76.655.242	-	580.413	10-11	99.148.905	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)	-	16.888.927	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(16.888.927)	-	-	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer 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 Aralık 2025

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	1.239.544.710	1.670.981.550	18.162.116	277.504.000	1.375.315.434	-
Banka Kredileri	1.221.038.782	1.652.315.434	-	277.000.000	1.375.315.434	-
Kiralama Borçları	511.812	672.000	168.000	504.000	-	-
Ticari Borçlar	6.047.600	6.047.600	6.047.600	-	-	-
Diğer Borçlar	11.946.516	11.946.516	11.946.516	-	-	-

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 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 Yılden Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.915.662.253	2.668.458.769	151.748.797	353.961.254	2.162.748.718	-
Banka Kredileri	1.882.925.263	2.633.959.918	117.802.800	353.408.400	2.162.748.718	-
Kiralama Borçları	587.357	600.039	47.185	552.854	-	-
Ticari Borçlar	17.972.527	19.721.707	19.721.707	-	-	-
Diğer Borçlar	14.177.105	14.177.105	14.177.105	-	-	-

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 değişmelerine 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 gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tabloları Tamamlayıcı Notlar

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

NOT 41 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/KAYIPLARI

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

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	31.12.2025
Peşin Ödenmiş Giderler	24.452.915
Bağlı Ortaklıklar	470.004.532
Kullanım Hakkı Varlıkları	117.993
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.969.328.616
Maddi Duran Varlıklar	2.907.704
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	50.304
Ödenmiş Sermaye	(1.104.034.291)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	(901.293)
Kar Yedekleri	132.310.164
Yasal Yedekler	(26.962.022)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(923.946.088)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	
SATIŞ GELİRLERİ	
Satış Gelirleri	(72.072.402)
Satışların Maliyeti (-)	35.504.237
Genel Yönetim Giderleri (-)	4.503.635
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(348.826.426)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	4.065.431
Finansman Gelirler	87.457.379
Finansman Giderler (-)	6.171.745
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(1.504.501)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	140.528
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	258.768.160

NOT 42 BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait alınan ücretler toplamı 1.150.000 TL' dir.

	31.12.2025
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.150.000
Toplam	1.150.000

(*) Yukarıdaki ücretler KDV hariç tutarlardan oluşmaktadır.

NOT 43 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 44 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.