

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş

01.01.2021 - 30.09.2021 Dönemi
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu



www.edip.com



www.212istanbul.com



www.myofis212.com



İçindekiler

| | |
|---|-------|
| I Şirket Profili | 2-5 |
| Şirket Bilgileri..... | 2 |
| Yönetim Kurulu..... | 3-4 |
| Bağlı Ortaklık..... | 5 |
| II Faaliyet Bilgileri | 6-10 |
| Faaliyetler ve Yatırımlar | 6-10 |
| III Dönemin özeti | 11-16 |
| Faaliyet Özeti | 11 |
| Özet Bilanço | 11 |
| Özet Gelir Tablosu | 11-12 |
| Finansal Göstergeler..... | 13 |
| Diğer Gelişmeler | 13-14 |
| Riskler ve Yönetim Organı'nın değerlendirmeleri | 15-16 |
| Yatırımcı İlişkileri..... | 16 |

I - ŞİRKET PROFİLİ

Şirket Bilgileri

Ticari Ünvanı : EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SAN VE TİC A.Ş.
Faaliyet Konusu : Gayrimenkul imal ve inşası, ticareti, alım-satımı, kiralanması, kiraya verilmesi ve bunlar üzerinde her türlü projeler geliştirilmesi ve işletilmesi...(değişen şekli- 2009/06)
İşlem gördüğü borsa : Borsa İstanbul A.Ş.
İşlem Sembolü : EDIP
Kuruluş Tarihi : 1971
Merkez Adresi : Mahmutbey Merkez Mh. Taşocağı Cd. No:5 Bağcılar - İstanbul
Vergi Dairesi : Büyük Mükellefler Vergi Dairesi
V.Dairesi No : 3240032709
Ticaret Sicil : İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu - 112966
Mersis No : 0324003270900011
Web sitesi : www.edip.com
E_mail : yatirimci@edip.com
Telefon : 0212 446 38 58 -59
Faks : 0212 446 38 80
Ödenmiş Sermayesi : 65.000.000 TL
Genel Müdür : H.Necip AKOL
Yatırımcı ilişkileri : Cengiz AKKOÇ (Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi)
: Bayram SÖYLEMEZ (Yatırımcı İlişkileri Bölüm Personeli)
: Ersoy SÖNMEZ (Yatırımcı İlişkileri Birim Personeli)

Ortaklık yapısı

EYLÜL 2021

| Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı | Açıklama | Sermayedeki Payı (TL) | Sermayedeki Payı (%) |
|-----------------------------------|----------|-----------------------|----------------------|
| AKIN HOLDİNG A.Ş. | | 22.310.411 | 34,32 |
| NURİ AKIN | | 7.980.824 | 12,28 |
| FEZA HOLDİNG A.Ş. | | 6.096.479 | 9,38 |
| DİĞER ORTAKLAR | | 28.612.286 | 44,02 |
| TOPLAM | | 65.000.000 | 100,00 |

- 30.09.2021 itibarıyla Şirketin Halka Açıklık Oranı : % 52,90'dir.

Yönetim Kurulu

(Nisan 2021- Nisan 2022)

Başkan **NURİ AKIN** - (AKIN HOLDİNG A.Ş. Temsilcisi)

1944, Buldan Denizli’de doğan Nuri Akın, 1963 Robert Akademisi ve 1967 Almanya Krefeld İktisat Tekstil Mühendisliği mezunudur. 1971’de Akın Tekstil A.Ş.’de Planlama Müdürü olarak çalışan Nuri Akın, aynı yıl Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. kurucusu, Murahhas Üye ve Genel Müdürlüğünü yapmıştır. 1984’te Edpa USA, Inc. New York’un Kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanı seçilmiştir. 1989’da 2 yıl için İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği Başkanı olarak seçilmiş, Tekstilbank’ın Kurucusu ve 1. Dönem Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. 1995’te Rüştü Akın’dan sonra Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı seçilmiştir. Aynı zamanda Akın Holding Yönetim Kurulu Başkanı olan Nuri Akın, evli ve iki çocuk sahibidir.

Başkan Vekili **RAGİP AKIN**

1948 yılında İstanbul’da doğan Ragıp AKIN, Şişli Terakki Lisesinden mezun olduktan sonra Galatasaray Üniversitesi Kimya Mühendisliğini bitirmiştir. Akın Tekstil A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmekle birlikte Akın grubunun birçok şirketinde de Yönetim Kurulu üyelikleri bulunmaktadır. Rüştü Akın vakfının kurucu üyeleri arasında bulunan Ragıp AKIN aynı zamanda TUSİAD, TGSD, İTO ve TSD gibi kuruluşlara da üyedir. Almanca ve İngilizce bilen Ragıp AKIN evli ve üç çocuk babasıdır.

Üye **İSMAİL KOÇ**

1964 İstanbul doğumlu İsmail KOÇ, Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesi 1985 yılı mezunudur. 1985-1989 yılları arasında Feza Çorapları A.Ş.’de, 1989-1993 yılları arasında Tekstil Bank’da yöneticilik yaptı. 1994 yılından bu güne Gözde Giyim A.Ş.’nin Genel Müdürlüğünü icra etmektedir. Ayrıca Tekstüre Holding, Feza Holding ve Gözde Giyim firmalarında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmekte olan İsmail Koç evli ve bir çocuk sahibidir.

Üye **AHMET AKIN**

1987 İstanbul doğumlu Ahmet AKIN, Bilgi Üniversitesi İletişim Fakültesi Reklamcılık Bölümü mezunu olup, Akın Grubu’nun çeşitli şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Üye **MÜNİP YÜCEL**

1940 Yozgat doğumlu olan Münip Yücel, 1962 yılında İstanbul Yıldız Üniversitesi Makina Mühendisliği tahsilini tamamladıktan sonra Sümerbank’ın çeşitli kuruluşlarında çalışmaya devam ederken 1969 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsünde Yüksek Lisans eğitimini tamamladı. 1972 yılında Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin kuruluş döneminde Teknik Müdür olarak göreve başladı. 1974 yılında aynı kuruluşta Genel Müdür Muavini ve Yönetim Kurulu Üyesi oldu. 1981 yılında Genel Müdür oldu. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliği 1988 yılı sonuna kadar devam etti. Mayıs 1986 – Temmuz 2002 yılları arasında Tekstilbank A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği yapan Münip Yücel, evli ve iki çocuk sahibidir.

EYÜPHAN BOYVADAĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İnşaat Yönetimi üzerine yüksek lisans eğitimini, İngiltere BATH Üniversitesi'nde 1990 yılında tamamladı. 1988 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun oldu. 1984 yılında ise Tarsus Amerikan Kolejini bitirdi. Boyvadaoğlu, kariyerine 1992 yılında H.Ö Sabancı Holding AŞ İnşaat Bölümü'ne bağlı Proje Müdürü olarak başladı. Ardından 2002 - 2008 yılları arasında CarrefourSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezleri AŞ'de İş Geliştirme ve Genişlemeden Sorumlu Direktör, İcra Kurulu Üyeliği yaptı.

Eyüphan Boyvadaoğlu, 2008 yılında Metro Gruba bağlı Metro Cash & Carry Türkiye'ye, büyüme ve genişlemeden sorumlu Direktör ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak katıldı. 1 Ekim 2011 tarihinde yine Metro Gruba bağlı Metro Properties Türkiye'ye Genel Müdür/YKB olarak transfer oldu 2015 yılına kadar aynı zamanda Metro Cash & Carry Türkiye Yönetim Kurulu Üyeliği de yapmıştır. 2015 yılında BOYVADAĞLU GAYRİMENKUL YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.'yi kurmuş olup halen kendi şirketinin yönetim kurulu başkanlığını yürütmektedir.

ERCÜMENT ALPTEKİN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1956 yılında doğan Ercüment Alptekin kariyerine çelik endüstrisinde üretim müdürü olarak başlamış, 1985 yılında da fabrika müdürü olarak kariyerini geliştirmiştir. 2000 yılına kadar dış ticaret sektöründe genel müdür olarak görev almış ve ardından Çorlu'daki Orion Alışveriş Merkezi'ne AVM müdürü olarak perakende yönetimi sektöründeki kariyerine başlamıştır. Orion Alışveriş Merkezi'ni 3 yıllık başarılı yönetiminin ardından, 2003 yılında Alışveriş Merkezi ve bünyesinde yer alan iş merkezini de yönetmek üzere Ankara'daki Armada Alışveriş Merkezi'ne geçmiştir.

2007 yılında Alkaş Alışveriş Merkezleri Yönetimi ve Danışmanlık firması yönetim departmanına genel müdür olarak transfer olan Ercüment Alptekin çeşitli şehirlerdeki alışveriş merkezlerinin yönetim süreçlerinden, koordinasyon, pazarlama ve saha operasyonlarını kapsayan sorumluluğuna ilaveten yeni iş geliştirme ve firmayı yeni pazarlara açma konusunda da önemli rol oynamıştır. Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden Metalürji Mühendisliği lisans diplomasına sahip Alptekin, Aralık 2015 tarihinden itibaren kurucu ortağı olduğu LIBRA DLM'de yönetim kurulu üyesi olarak çalışmalarına devam etmektedir.

Nuri AKIN : Akın Holding A.Ş. - Akın Tekstil A.Ş.- Aktek Giyim A.Ş.-Akın Faktoring A.Ş. - Akesko Kimya Sanayi A.Ş. - MIG Mimarlık A.Ş.- MIG Yapı A.Ş. - Engin Kuru Temizleme A.Ş. - Edpa Kimya Sanayi A.Ş. - Edpa Tekstil A.Ş.-EDPA USA - Tekstil Yatırım Menkul Değerler A.Ş.- Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'de ortaklıkları ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Ragıp AKIN : Akın Holding A.Ş. - Akesko Kimya San Tic A.Ş.- Akın Tekstil A.Ş.- Aktek Giyim A.Ş.-Akın Faktoring A.Ş.- Edpa Kimya Sanayi A.Ş. - Edpa USA - MİG Mimarlık İnşaat Geliştirme A.Ş.- Mig Yapı San tic A.Ş.-Edpa Tekstil A.Ş.- Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'de ortaklıkları ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

İsmail KOÇ : Tekstüre Holding A.Ş.- Tekstüre Çorap Sanayi A.Ş. - Tekstüre İplik San ve Tic A.Ş. -Fepa Tekstil A.Ş.- Kenpa Tekstil A.Ş.-Edpa Kimya A.Ş.-Akesko Kimya A.Ş.- Italiana Marka A.Ş.- Terroteks A.Ş.-Jilpa Tekstil A.Ş. Gözde Giyim A.Ş. - Feza Holding A.Ş. ve grup şirketlerinde ortaklıkları ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Münip YÜCEL : Akın Holding A.Ş. - Akın Faktoring A.Ş. - Akın Tekstil A.Ş. - Edpa Tekstil A.Ş. Şirketlerinde Danışmanlık, Denetçilik ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Ahmet AKIN : KentFarma İlaç A.Ş.- Engin Kuru Temizleme A.Ş. - Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.- Akın Beton A.Ş. - Akın İnşaat ;A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri ve ortaklıkları bulunmaktadır.

Eyüphan BOYVADAOĞLU : Boyvadaoğlu Gayrimenkul Yatırım Geliştirme A.Ş.'de yönetici ortaklığı bulunmaktadır.

Ercüment ALPTEKİN : Libra DLM Gayrimenkul Danışmanlığı ve Ticaret A.Ş.'de yönetici ortaklığı bulunmaktadır.

Konsolidasyon

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu gereğince düzenlemiş olduğu mali tablolarını % 99,99 oranında payına sahip olduğu bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile birlikte KONSOLİDE olarak sunmaktadır.

Bağlı ortaklığı

Ticari Ünvanı : EDİP ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.
Faaliyet Konusu : Yurt içinde ve yurt dışında her türlü alışveriş merkezi, konut sair bilumum vasıfta inşaatları yapmak ve işletmek.
Kuruluş tarihi : 2006
Merkez Adresi : Mahmutbey Merkez mh. Taşocağı cd. No:5 Bağcılar - İstanbul
Vergi Dairesi : Marmara Kurumlar Vergi Dairesi
V.Dairesi No : 3240397871
Ticaret Sicil : İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu - 598231
Mersis No : 0324039787100015
Web sitesi : www.212istanbul.com
E_mail : info@212istanbul.com
Telefon : 0212 444 4 212
Faks : 0212 446 38 80
Ödenmiş Sermayesi : 100.000.000 TL
Genel Müdür : H.Necip AKOL (01.02.2017)
Ortaklık Yapısı :

| Ortağın Adı Soyadı / Ünvanı | Sermayedeki Payı | |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------|
| | Tutarı (TL) | Oranı (%) |
| EDİP GAYRİMENKUL YAT. SAN.VE TİC.A.Ş. | 99.999.400,00 | 99,994% |
| NURİ AKIN | 200,00 | 0,0002% |
| RAGİP AKIN | 200,00 | 0,0002% |
| İSMAİL KOÇ | 100,00 | 0,0001% |
| MUSA NAZİM ÇELEBİ | 100,00 | 0,0001% |
| TOPLAM | 100.000.000,00 | 100% |

II - FAALİYET BİLGİLERİ

Kısaca EDİP

- * Kuruluş, 1971
- * Halka açılma tarihi 1990
- * İplik imalat faaliyetini 1995 yılına kadar İstanbul Mahmutbey'de sürdürmüş,
- * 1995 yılı içerisinde Lüleburgaz, Büyükkarıştıran mevkiinde alınan arazi üzerinde başlanan boyahane, dikiş ipliği ve (5 MW kapasiteli) kojenerasyon yatırımları 1998 yılı içerisinde tamamlanmıştır.
- * 2005 yılı Haziran ayında İstanbul' daki makinalar Lüleburgaz' daki yeni tesislerine taşınmıştır.
- * 2006 yılı Haziran ayı sonunda İstanbul Mahmutbey' deki ofisler ve ambarların taşınması tamamlanarak, İstanbul Mahmutbey arazisinde Ticaret Merkezi oluşturulması amacıyla konsept ve fizibilite çalışmalarına başlanmış, 2006 yılı Temmuz ayında yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Şirket ana sözleşmesinin esas faaliyet konusuna yapılan ekleme ile Şirket'e taşınmazları üzerinde ticari amaçlı inşaat yapma olanağı sağlanmıştır.
- * 2006 yılı Ağustos ayında inşaat yatırımını gerçekleştirmek amacıyla, sermayesinin % 99,99'una Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortak olduğu 1.000.000 TL sermayeli Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. kurulmuştur.
- * 31 Ekim 2008 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'in esas faaliyet konusunun gayrimenkul geliştirme şirketi statüsüne dönüştürülmesine karar verilmiş ve 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tekstil üretim faaliyetleri sona erdirilmiştir
- * 2008 yılı Şubat ayında Mahmutbey' de 212 İstanbul projesinin temel atma töreni yapılmıştır.
- * 2009 yılı Haziran ayında ünvan değişikliğimiz gerçekleşmiş, yeni ünvanımız Edip Gayrimenkul Yatırım San.ve Ticaret A.Ş. olmuştur.
- * 2009 yılı Eylül ayında bağlı ortaklığımızın sahibi bulunduğu "212istanbul Power Outlet Alışveriş Merkezi" 'nin inşaatı tamamlanarak açılışı gerçekleştirilmiştir.
- * 2009 yılı Ekim ayında, Şirketimizin sahibi bulunduğu Mahmutbey 'deki arsada "My Ofis 212" Projesine başlanmış, bu kapsamda Ağaoğlu Grubu ile bir İnşaat Yapım ve Hasılat Paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.
- * 2012 Ocak ayında My Ofis 212 projesinin zamanında tamamlanması ile birlikte, müşterilerine daire teslimleri yapılmaya başlamıştır.
- * 2012 Mart ayında Ağaoğlu Grubu ile 136 odalı olması planlanan Otel Projesi inşaatına başlanmıştır.
- * Aralık 2012 ayında, Bağlı ortaklığımız ile Aareal Bank A.G. arasında vadesi dolan proje kredisinin beş yıl vadeli re-finasmanına yönelik kredi anlaşması imzalanmıştır.
- * 2017 Yılı Mart ayında Halk Bankası A.Ş. ile bağlı ortaklığımız Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. arasında 13 yıl vadeli 80.000.000 Euro limitli bir kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu kredi sözleşmesi ile birlikte Şirketin AVM inşaatı projesine ait tüm finansal borçları tek bir banka altında toplanarak uzun vadeli olarak yeniden yapılandırılmıştır.
- * 2017 Eylül ayında Şirketimiz geliştirmiş olduğu Otel Binası projesinin satışı gerçekleştirilmiştir.
- * 2018 Mayıs ayında Bağlı ortaklığımızın sermayesi 100.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Faaliyet ve Yatırımlar

Lüleburgaz / Kırklareli Tesisleri



Büyükkarıştıran mevkiinde 1995 yılında alınan arazi üzerinde başlanan boyahane, dikiş ipliği ve kojenerasyon yatırımı 1998 yılında tamamlanmıştır, bu tarihten itibaren İstanbul'da bulunan iplik üretim tesislerini kısım kısım bu tesise taşımış olan Şirket, 2005 yılında tüm üretimini buraya taşımayı tamamlamıştır. Yaklaşık 288.000 m² yüzölçümü 58.000 m² kapalı alanı bulunan tesis 3 adet üretim binası, iki adet depo binası, boyahane binası, sosyal bina ve diğer yardımcı binalardan oluşmaktadır.

Tesis, 28 Temmuz 2021 tarihinde satılmıştır.

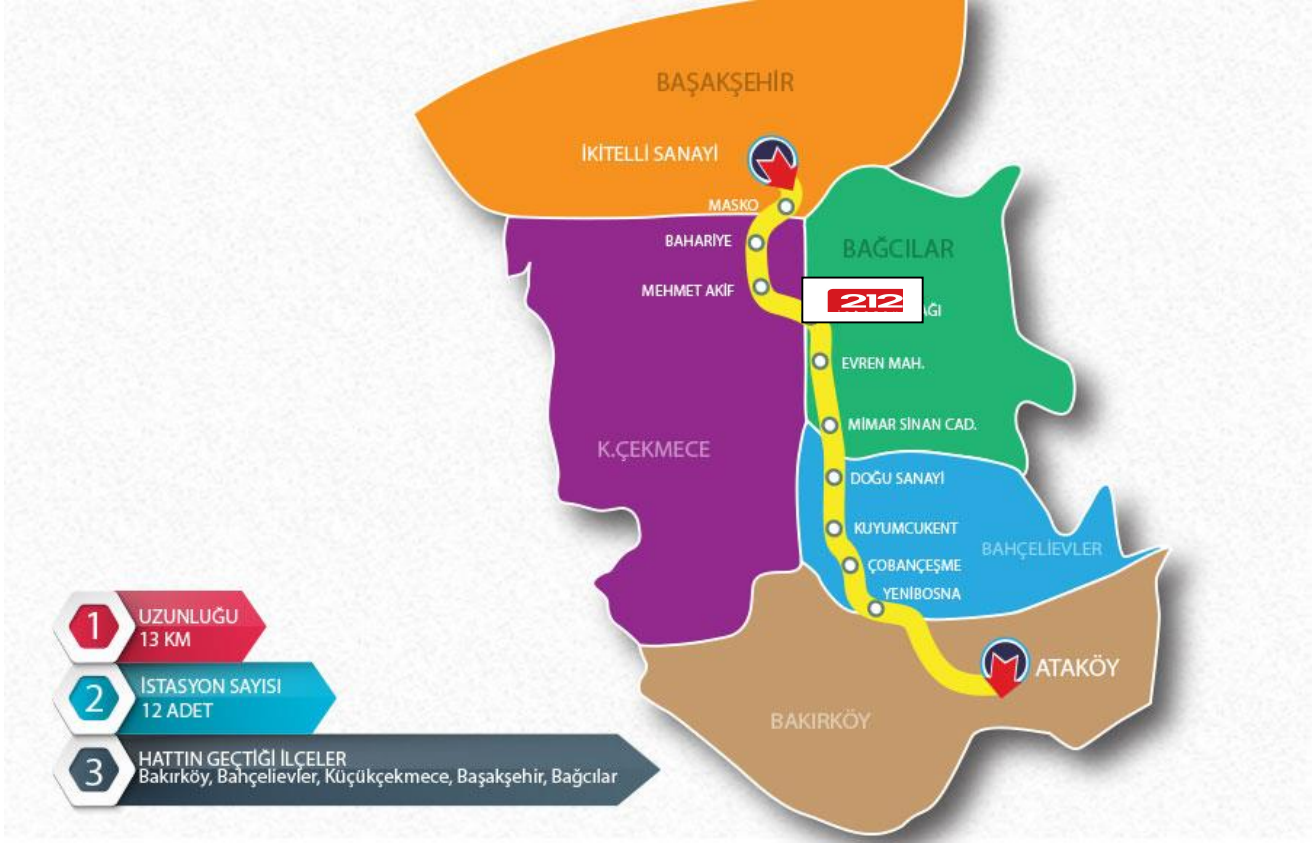
212 İstanbul Power Outlet Alışveriş Merkezi



| | | |
|---------------------|---|---|
| Tesis Konumu | : | İstanbul-Mahmutbey Basın Ekspres yolu üzeri |
| Toplam inşaat alanı | : | 234.214,00 m ² |
| Otopark kapasitesi | : | 3.000 araç |
| Mesafeler | : | Atatürk Havalimanı 7km.,TEM otoyolu 2km,E5karayolu 6,5 km |
| Sinema salonu | : | 9 adet |
| Açılış tarihi | : | 15.08.2009 |

Ulaşım ; Atatürk Hava Limanı ile TEM bağlantı yolu üzerinde bulunan alışveriş merkezine , yapılan özel kavşak düzenlemesiyle taşıt girişi kolaylıkla gerçekleştirilirken, İETT ve halk otobüslerinin yanı sıra minibüsle de ulaşım imkanı da bulunuyor. Ayrıca, Esenler – Bağcılar Merkez -Mahmutbey istikametinde hizmet verecek olan ve inşası devam eden metro sistemi ile de çok yakın bir zamanda ulaşım gerçekleştirilecek olup Basın Ekspres Yolu'na paralel olarak planlanan ve çalışmaları başlayan Marmaray bağlantılı metro projesi ise bir diğer alternatif olacaktır.

Ataköy - Basın Ekspres - İkitelli Metro Hattı



Toplam 12 istasyondan oluşan metro hattının inşaatı hızla devam ediyor...

İstasyonlar: Ataköy, Yenibosna, Çobançeşme- Kuyumcukent, İhlas Yuva, Doğu Sanayi, Mimar Sinan, Hoca Ahmet Yesevi, Halkalı Caddesi, Mehmet Akif, Bahariye, Masko, İkitelli Sanayii

Ataköy - İkitelli - Basın Ekspres Metro Hattı hizmete alındığında;

- İkitelli Sanayi İstasyonu'nda, (M3) Başakşehir - Olimpiyat – Kirazlı Metro Hattı ile
- Mehmet Akif İstasyonu'nda, (M7) Kabataş – Mecidiyeköy – Mahmutbey – Bahçeşehir – Esenyurt Metro Hattı ile
- Mimar Sinan İstasyonu'nda, (M1B) Yenikapı - Kirazlı – Halkalı Metro Hattı ile
- Çobançeşme İstasyonu'nda, (M2) Hacıosman – Yenikapı – İncirli – Sefaköy Metro Hattı ile
- Yenibosna İstasyonu'nda, mevcut (M1A) Yenikapı - Atatürk Havalimanı Metro Hattı ve Metrobüs Hattı ile
- Ataköy İstasyonu'nda, Marmaray ile entegre olacak.

Böylece proje konusu metro hattı, bu özelliğiyle 6 farklı raylı sistem hattıyla entegrasyon yaparak önemli bir bağlayıcı hat özelliği taşımaktadır.

Kaynak: <http://www.istanbulunmetrosu.com/Haber/Atakoy-BasinEkspres>

Ağaoğlu My Ofis 212



Şirket'imizin İstanbul, Mahmutbey'de bulunan arsası üzerinde, 39 kat ve 86.145 m² inşaat alanından oluşan, ağırlıklı olarak bölgedeki ofis ihtiyacını karşılamaya yönelik ofis projesi, kat karşılığı hasılat paylaşımli inşaat yapım sözleşmesi ile Ağaoğlu Grubu'na bağlı, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmıştır.

Şirketimizin projede, arsa payı, yasal harçlar ve reklam pazarlama faaliyetlerine katkısı dışında herhangi bir maliyeti oluşmamıştır. Ofis ve dükkan olarak satışa konu 510 bağımsız bölümden oluşan projenin inşaatı 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır. Şirketin Eylül 2021 itibarıyla stoklarında herhangi bir bağımsız bölüm kalmamıştır.

| | | |
|---------------------|---|--|
| Tesis Konumu | : | İstanbul-Mahmutbey Basın Ekspres yolu üzeri |
| Toplam inşaat alanı | : | 86.145,00 m ² |
| Kat sayısı | : | 39 |
| Mesafeler | : | Atatürk Havalimanı 7km.,TEM otoyolu 2km,E5karayolu 6,5 km |
| Yüklenici/Müteahhit | : | Ağaoğlu İnşaat Grubu |
| Konsept | : | Modern ofis bloğu tarzında, tüm binaya hizmet verecek, Merkezi yönetim, Toplantı Salonları, CIP transfer hizmeti, Call Center, 24 saat asistanlık hizmeti. |

III - DÖNEME AİT ÖZET BİLGİLER

a- Faaliyet Özeti

Şirketimizin cari dönem ve önceki dönemlerde açıklamış olduğu detaylı Finansal Tablolar ve Faaliyet Raporlarına www.edip.com ve www.kap.gov.tr internet adreslerinden ulaşılabilmektedir.

Sermaye Piyasası Mevzuatına göre düzenlenmiştir;

Özet Bilanço :

(TL_UFRS_Konsolide)

| | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 30.09.2021 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| VARLIKLAR | 838.557.606 | 789.631.169 | 773.751.674 |
| Dönen Varlıklar | 20.836.623 | 10.841.427 | 50.029.043 |
| Duran Varlıklar | 817.720.983 | 778.789.742 | 723.722.631 |
| KAYNAKLAR | 838.557.606 | 789.631.169 | 773.751.674 |
| Borçlar/Yükümlülükler | 564.046.887 | 716.965.390 | 781.101.347 |
| Özkaynaklar | 274.510.719 | 72.665.779 | (7.349.673) |

Gelir Tablosu :

| | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem |
|---|--|--|--|--|
| | 01.01.2021 30.09.2021 | 01.07.2021 30.09.2021 | 01.01.2020 30.09.2020 | 01.07.2020 30.09.2020 |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | | |
| Hasılat | Not:28 47.756.470 | 21.406.786 | 42.661.836 | 16.151.660 |
| Satışların Maliyeti (-) | Not:28 (25.024.354) | (10.601.131) | (21.523.590) | (8.495.511) |
| BRÜT KAR | 22.732.116 | 10.805.655 | 21.138.246 | 7.656.149 |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | Not:29 - | - | - | - |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | Not:29 (5.067.603) | (2.085.170) | (4.065.356) | (1.448.835) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | Not:31 924.012 | 777.224 | 1.219.625 | 635.287 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | Not:31 (2.783.404) | 5.685.049 | (3.750.774) | (124.039) |
| ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI) | 15.805.121 | 15.182.758 | 14.541.741 | 6.718.562 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | Not:32 618 | - | 2.072 | 696 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | Not:32 (6.749.522) | (6.749.522) | - | - |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar | Not:16 - | - | - | - |
| FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI) | 9.056.217 | 8.433.236 | 14.543.813 | 6.719.258 |
| Finansal Gelirler | Not:33 1.631.410 | 1.400.184 | 1.801.150 | 1.014.707 |

| | | | | | |
|---|--------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Finansal Giderler (-) | Not:33 | (110.896.796) | (6.574.482) | (204.299.441) | (112.893.330) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI) | | (100.209.169) | 3.258.938 | (187.954.478) | (105.159.365) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri) | Not:35 | 20.177.117 | 8.267.690 | 24.610.305 | 14.068.056 |
| - Dönem Vergi (Gideri) / Geliri | | - | - | - | - |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri | | 20.177.117 | 8.267.690 | 24.610.305 | 14.068.056 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI) | | (80.032.052) | 11.526.628 | (163.344.173) | (91.091.309) |
| <u>DURDURULAN FAALİYETLER</u> | | - | - | - | - |
| Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı) | | - | - | - | - |
| DÖNEM KARI / (ZARARI) | | (80.032.052) | 11.526.628 | (163.344.173) | (91.091.309) |
| Dönem Kar / Zararının Dağılımı | | (80.032.052) | 11.526.628 | (163.344.173) | (91.091.309) |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | (509) | 10 | (985) | (550) |
| Ana Ortaklık Payları | | (80.031.543) | 11.526.618 | (163.343.188) | (91.090.759) |
| Pay Başına Kazanç | Not:36 | (0,01231) | 0,00177 | (0,02513) | (0,01401) |

| | | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem |
|---|---------|--|--|--|--|
| | Notlar | 01.01.2021 30.09.2021 | 01.07.2021 30.09.2021 | 01.01.2020 30.09.2020 | 01.07.2020 30.09.2020 |
| DÖNEM KAR / ZARARI | | (80.032.052) | 11.526.628 | (163.344.173) | (91.091.309) |
| DİĞER KAPSAMLI GELİRLER | | | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar | | 16.600 | 67.370 | (49.229) | 15.895 |
| Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar | Not: 24 | 20.750 | 84.212 | (61.537) | 19.868 |
| Vergi Etkisi | Not: 24 | (4.150) | (16.842) | 12.308 | (3.973) |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflacaklar | | | | | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI) | | 16.600 | 67.370 | (49.229) | 15.895 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | (80.015.452) | 11.593.998 | (163.393.402) | (91.075.414) |
| Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı | | (80.015.452) | 11.593.998 | (163.393.402) | (91.075.414) |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | (509) | 10 | (985) | (550) |
| Ana Ortaklık Payları | | (80.014.943) | 11.593.988 | (163.392.417) | (91.074.864) |

b- Finansal Göstergeler :

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin cari dönem faaliyetleri neticesinde ortaya çıkan ve mali sonuçları özetleyen; 30 Eylül 2021 tarihli Konsolide Bilanço, Gelir Tablosu, Kapsamlı Gelir Tablosu, Öz Sermaye Değişim Tablosu, Nakit Akım Tablosu ve Mali tablo dipnotları 8 Kasım 2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda(www.kap.gov.tr) ve www.edip.com internet adresimizde yayınlanmıştır.

Şirketimizin mali gücü ve karlılığı hakkında bilgi vermek amacıyla cari dönem ve geçmiş yıllara ait (UFRS_Konsolide) bazı rasyolar aşağıda belirtilmiştir.

| | | 2019 | 2020 | 30.09.2021 |
|--------------------------------|---|-------------|-------------|-------------------|
| LİKİDİTE DURUMU | | | | |
| - Cari Oran | % | 46,80 | 28,31 | 85,06 |
| - Nakit Oranı | % | 19,68 | 4,87 | 67,09 |
| - Likidite Oran | % | 45,49 | 28,06 | 84,79 |
| MALİ YAPI ORANLARI | | | | |
| - Toplam Borç/Toplam Aktif | % | 67,26 | 90,80 | 100,95 |
| - Özkaynaklar/Toplam Aktif | % | 32,74 | 9,20 | -0,95 |
| - Özkaynaklar/Toplam Borç | % | 48,67 | 10,14 | -0,94 |
| - Dönen Varlıklar/Toplam Aktif | % | 2,48 | 1,37 | 6,47 |

c- Diğer gelişmeler,

-Grup bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 30 Eylül 2021 itibariyle 42 kişidir.

-Şirketimiz ile personeli arasında imzalanmış Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

-Dönem içerisinde şirketin faaliyetlerini önemli düzeyde etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

-Dönem içerisinde şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek, olağan ticari davalar haricinde Hukuk'a intikal etmiş herhangi bir dava bulunmamaktadır.

-Dönem içerisinde mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında verilen önemli nitelikte idari yaptırım ve ceza bulunmamaktadır.

-Şirketimizin sosyal ve toplumsal sorumluluk faaliyetleri ile ilgili bilgiler www.edip.com internet adresimizde yayınlanmaktadır.

- Pay sahiplerinin Şirket ile ilgili bilgilere kolay ve eşit bir şekilde erişimini sağlamak amacıyla, kamuya açıklanan tüm bilgiler kurumsal internet sitesinde (www.edip.com) Yatırımcı İlişkileri sayfasında pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

- Şirket, yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet almamaktadır.

- Şirketin 15.Nisan.2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde komite yapısının aşağıdaki şekilde oluşturulmasına karar verilmiştir.

| | Denetimden Sorumlu Komite | Kurumsal Yönetim Komitesi | Riskin Erken Saptanması Komitesi | Aday Gösterme ve Ücret Komitesi |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|---|--|
| Başkan | Eyüphan BOYVADAOĞLU | Ercüment ALPTEKİN | Eyüphan BOYVADAOĞLU | Ercüment ALPTEKİN |
| Üye | Ercüment ALPTEKİN | Münip YÜCEL | İsmail KOÇ | Münip YÜCEL |
| Üye | - | Cengiz AKKOÇ | | |

Komitelerin çalışma esasları Şirketimiz internet sitesinde yayınlanmıştır.

- Şirketimiz 2020 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 08 Nisan 2021 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır. 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ile ilgili Davet, Gündem, Toplantı Tutanağı, Hazirun cetveli, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi adaylarının Bağımsızlık Beyanları ve ilişkili diğer döküman ve bilgiler www.edip.com internet adresinden incelenebilmektedir.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen ve Kamuoyunda Corona Virüs olarak bilinen COVID-19 virüsünün ülkemizde de görülmesi nedeniyle bir kısmı ilgili idari kurumların ve bakanlıkların kararları ile zorunlu olarak, bir kısmı işletme ve şahıslar tarafından ihtiyari olarak uygulanan kontrol ve koruma tedbirleri nedeniyle 2020 yılının Mart ayından itibaren ekonomik faaliyetlerde önemli ölçüde yavaşlama meydana gelmiştir. Grup AVM kiracılarına finansal destek vermek amacı ile kira indirimleri vermektedir.

Grubumuzun gelirlerinin önemli kısmı AVM işletmeciliğine dayalı olup bu ekonomik gelişmelerden Mart 2020'den itibaren önemli ölçüde etkilenmiştir. Yaşanan bu durumun genel ekonomiye etkilerinin yanı sıra, Grubumuzun faaliyetleri üzerindeki etkileri Yönetimimiz tarafından kapsamlı olarak değerlendirilmekte ve pandeminin finansal tablolar üzerindeki olası olumsuz etkilerini azaltmaya yönelik planlar hayata geçirilmektedir.

Hükümet tarafından vergi ve SGK borçlarının ötelenmesi, finansman kaynaklarına ulaşımın kolaylaştırılması v.b. hususları içeren düzenlemeler yapılmış olup alınan önlemlerin kapsamı da ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda sürekli genişletilmektedir. Bu kapsamda Halk Bankası ile imzalanmış olan kredi sözleşmemizin şartlarının iyileştirilmesi amacıyla yapılan görüşmeler 16 Ekim 2020 tarihi itibarıyla neticelenmiştir.

Kredi sözleşmesinin diğer koşulları aynı kalmak kaydıyla, mevcut kredi faiz oranında indirime gidilmiş olup, 2020 yılında yapılan ödemelerden sonra bakiye kalan anapara ve faiz farkı olan 1.550.000 Euro anaparaya eklenmiş, bunun yanısıra, revize edilen 2020 ve 2021 yılları taksitlerinden, yapılacak ödemelerden sonra kalan 6.000.000 Euro (Altımilyon Avro) fark ise ödeme planının 02.Nisan.2030 tarihli taksitine eklenmiştir.

Grubumuzun aktifinde kayıtlı Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Büyükkarıştıran Mahallesi'nde bulunan 8 adet parsel ve tesisin (Lüleburgaz Tesis) tamamının tapuda satış işlemi 28 Temmuz 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Satış bedeli olan 59.469.720 TL'nin tamamı banka kanalıyla tahsil edilmiştir.

d- Riskler ve Yönetim Organı'nın değerlendirmeleri

Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun bu konudaki görüşü :

Bu konuda, Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşturulan Denetim Komitesi'nden, Akın Holding A.Ş. bünyesindeki Mali İşler bölümünden ve tam tasdik sözleşmesi imzalanan YMM firmasından destek alınmaktadır.

Şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı Risk Yönetimi Politikası

Şirketimizin karşı karşıya olduğu riskler ve bu risklere karşı uyguladığı risk yönetiminin esasları aşağıdaki gibidir:

Şirketimizin karşı karşıya bulunduğu risklerin tanımlanması ve tespiti çalışmaları ile bu şekilde tespit edilen olası risklerin denetim altında tutulması ve azaltılmasına yönelik risk yönetimi faaliyetleri şirket üst yönetimi ve oluşturulan komiteler koordinasyonunda yürütülmektedir. Bu çerçevede, faaliyette bulunulan sektörlere özgü risklerin en aza indirilmesi ve yönetilmesi için üst düzey yöneticiler ve birim yöneticilerinin mevzuat ile ilgili eğitimler almaları sağlanmış olup, bu şekilde her seviyede risk algısının yerleşmesi ve farkındalık yaratılması gerçekleştirilmiştir. Zaman zaman denetim ve yeminli mali müşavirlik şirketlerinin katılımıyla değerlendirme toplantıları yapılmakta, riskler sürekli izlenmektedir. Şirketin karlılığı, gelir yaratma kapasitesi ve borç/özkaynak oranları gibi temel analizleri düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Şirketimiz faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, piyasa riski (kur riski, faiz riski) ve likidite riskidir. Şirketin finansal risk yönetimi yaklaşımı, finansal piyasaların değişkenliğinden dolayı maruz kalınan olumsuz etkilerin mali sonuçlar üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeyi amaçlamaktadır. Şirket, maruz kaldığı çeşitli finansal risklerden korunma amacıyla;

- Yabancı para bazındaki yükümlülükleri dikkate alarak yabancı para pozisyonu tutulması,
- Şirketin likidite durumunu dikkate alarak yükümlülüklerle paralel pozisyon alınması, seçeneklerinden yararlanmaktadır.

Şirket, döviz cinsinden borçlu bulunan tutarların fonksiyonel para birimine çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerine bağlı döviz kuru riskine sahiptir. Bu riskler, döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır. Sermayeyi yönetirken Şirketin hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirketin faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket'in Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri:

Konsolide mali tablolarda Şirketimiz özvarlıkları kaybedilmiş durumdadır. Ancak 15 Eylül 2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 376. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ de dikkate alındığında Borca batıklık durumu söz konusu değildir. Zira Tebliğin geçici 1. maddesinde, geçici bir süre için uygulanmak üzere, sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararlarının dikkate alınmayabileceği hükme bağlanmıştır. Madde metni şu şekildedir: "GEÇİCİ MADDE 1 – (1) 1/1/2023 tarihine kadar, Kanunun 376 ncı maddesi kapsamında sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararları dikkate alınmayabilir."

Tebliğin geçici 1 maddesindeki uygulama dikkate alındığında sermaye kaybı mevcut değildir.

30 Eylül 2021

| | |
|---|-------------|
| Mevcut Özkaynaklar | (7.349.673) |
| İfa Edilmemiş Yükümlülüklerden Doğan Kur Farkı Zararı | |
| Düzeltilmesi (+) | 465.164.546 |
| Revize Özkaynaklar | 457.814.873 |

e- Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı ilişkileri biriminin görevleri Mali İşler Müdürlüğü bünyesinde yürütülmektedir. Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Cengiz AKKOÇ, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Personeli Bayram SÖYLEMEZ, Yatırımcı İlişkileri Birim Personeli Ersoy SÖNMEZ tarafından yürütülen bu çalışmalar neticesinde, şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahipleri tarafından dönem içerisinde birime telefon ve email ile yönlendirilen sorular veya yazılı yapılan başvurular yanıtlanmaktadır. yatirimci@edip.com email adresimiz vasıtasıyla yatırımcılarımızdan dönem içerisinde 3 adet soru gelmiştir. Birimimize ayrıca yazılı bir soru yönlendirilmemiş olup yaklaşık 26 adet telefon görüşmesi yapılmıştır.

Bölüm Yöneticisi, Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansına sahip olup aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi üyesidir.

Pay sahiplerine eşit bilgi sunma ve değerlendirme imkânı tanıma konusunda titizlik gösterilmekte, ticari sır niteliği dışındaki bilgiler pay sahipleri ile paylaşılmaktadır.

Dönem içerisinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü, pay sahiplerinin Genel Kurul hakkında bilgilendirilmeleri ve özel durum açıklamalarının kamuyu aydınlatma projesi kapsamında yerine getirilmesi işlemlerini gerçekleştirmiştir.

28.07.2021 tarihli KAP açıklamamız;

Şirketimiz, Muhasebe ve Finans Müdürü Sayın, Cengiz AKKOÇ'un ana ortağımız Akın Holding A.Ş. Muhasebe ve Finans Bölüm Başkanı olarak atanması sebebiyle, mevcut unvanı altında şirketimizdeki görevi sona ermiş olup, bu tarihten itibaren Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 11. Maddesi 2. Fıkrası gereğince ve Kurulun i-SPK. 17.4 (27.02.2015 tarih ve 5/225 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevine devam etmesine, Muhasebe Müdürlüğü görevine getirilen Sayın, Bayram SÖYLEMEZ'in ise aynı zamanda Yatırımcı İlişkileri Bölüm personeli olarak görev yapmasına karar verilmiştir.

Kamuoyunun bilgisine sunarız.

İletişim bilgileri: Tel : 0212 446 38 58 Faks : 0212 446 38 80 E-mail adresi: yatirimci@edip.com