

74/SA-1229

26/11/2013

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İzahnamedir

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 21.11.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL'den 65.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 15.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

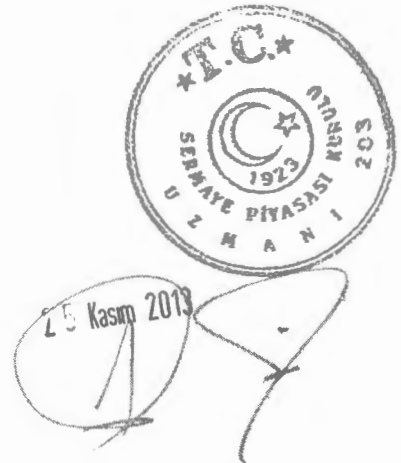
İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, izahnameye ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın "www.edip.com" ve halka arzda aracılık edecek Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.garantiyatirim.com.tr adresli internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda kap.gov.tr yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

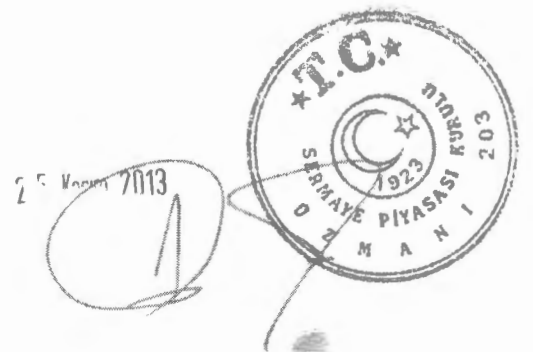
EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
1- İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLİYEN KİŞİLER	5
2- ÖZET	6
3- BAĞIMSIZ DENETÇİLER	21
4- RİSK FAKTÖRLERİ	21
5- İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	29
6- FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	34
7- GRUP HAKKINDA BİLGİLER	38
8- MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	39
9- FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	42
10- İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	44
11- EĞİLİM BİLGİLERİ	45
12- KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLER	47
13- İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	47
14- ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	53
15- YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	53
16- PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	55
17- ANA PAY SAHİPLERİ	56
18- İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	57
19- DİĞER BİLGİLER	58
20- ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	61
21- İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	62
22- İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	68
23- HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	70
24- BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	75
25- MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	76
26- HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLER	76
27- SULANMA ETKİSİ	78
28- UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	79
29- İNCELEMeye AÇIK BELGELER	79
30- PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	80
31- EKLER	82

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



KISALTMA VE TANIMLAR

SPK, Kurul	: Sermaye Piyasası Kurulu
Borsa / BİAŞ	: Borsa İstanbul A.Ş.
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
SPKn	: Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
Ortaklık/Şirket/İhraççı	: Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Borsada Satış	: BİAŞ Birincil Piyasa'da Satış
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
Aracı Kurum	: Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Bağlı Ortaklık	: Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.
AVM	: Alışveriş Merkezi

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

19



25 Kasım 2013

BORSA İSTANBUL GÖRÜŞÜ:

Yoktur

DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ortaklığımızın geleceğe yönelik açıklamaların öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

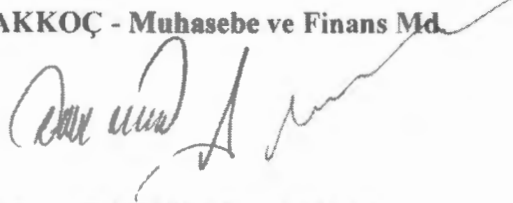
EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



2 Kasım 2013

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

22/10/2013 İhraççı EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Yetkilileri	Sorumlu Olduğu Kısım:
Cengiz AKKOÇ - Muhasebe ve Finans Md.  M.Adnan DABAK - Genel Müdür	İZAHNAMENİN TAMAMI

22/10/2013 Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Yetkilileri	Sorumlu Olduğu Kısım:
Nevzat ÖZTANGUT - Genel Müdür  İsmail Baydar - Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAMENİN TAMAMI



EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

2. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

2.1. İhraççıya İlişkin Bilgiler

2.1.1. İhraççının ticaret unvanı

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.

2.1.2. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi:

Şirket, mevcut durum itibarıyla bağlı ortaklığı ile birlikte alışveriş merkezi ve konut sektöründe proje geliştirme inşaat, satış, kiralama konularında faaliyet göstermektedir.

Şirket sahip olduğu "212 İstanbul AVM"den ve "Lüleburgaz Tesisleri"nden kira geliri elde etmekte, kat karşılığı hasılat paylaşımı olarak yaptırdığı "My Ofis 212" ofis binası projesinde ise mevcut dairelerinin satışlarını yapmakta, ve ayrıca inşaatı devam eden, tamamlandığında satışını planladığı "Otel" binası projesini yürütmektedir. Özellikle 2007 yılından bugüne ülke ekonomisinin büyüme lokomotifi olan inşaat sektörü her geçen gün pazara yeni projelerin artarak girişi ile gelişim hızını artırmaktadır. Türkiye'de konut kredi faizlerinin düşüşü ile birlikte bireysel alıcıların piyasada yoğun talep yaratması ve alternatif yatırım araçlarının getirisine oranla çok daha fazla ekonomik kazanç elde edilmesi bu sektörü cazip hale getirmektedir. Şirket'in bu dönemde yürüttüğü "My Ofis 212" projesinden yapmış olduğu daire satışları, projenin yaklaşık %85'ni oluşturmaktadır. Son yıllarda alışveriş merkezi sektörüne yapılan yatırımların artması nedeniyle özellikle İstanbul'da birçok bölgede AVM sayılarında hızlı bir artış görülmektedir. Bu artış aynı zamanda ciddi bir rekabeti de beraberinde getirmektedir. Sektörde edinilen tecrübeler AVM'ler için olmazsa olmaz kriterleri belirlemektedir; Konum, Ulaşım, Algılanabilirlik, Hedef kitle, Konsept, Mağaza Karması, Profesyonel Yönetim, Ölçek, Mimari tasarım gibi kriterler en önemli başlıklar olarak sıralanabilir. Her sektörde olduğu gibi ülkenin ekonomik göstergelerinde olabilecek dalgalanmalar ilk olarak tüketicilerin harcama alışkanlıklarına etki ederek önce perakende sektörünü daha sonrada AVM'leri etkisi altına almaktadır. İstenilen düzeyde m² bazında kira geliri elde edebilmek, bu geliri koruyarak sürekli bir hale getirebilmek öncelikle ekonomik konjonktür, tüketicilerin harcama eğilimi ve perakende sektörünün büyümesi ile doğru orantılıdır.

Şirketin son üç yıl ve son ara dönem itibarıyla gerçekleşen faaliyetleri;

2010

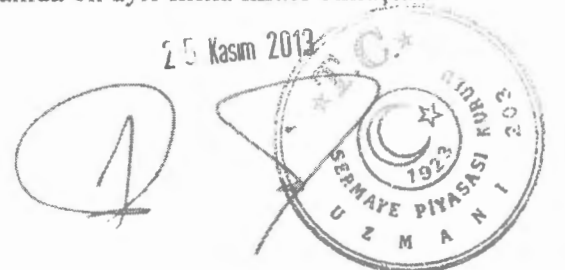
Şirket, yıl içerisinde İstanbul, Mahmutbey'de bulunan arsasında, bir müteahhit firmayla Kat Karşılığı Hasılat Paylaşımı olarak sözleşmesini düzenlediği, "My Ofis 212" projesini başlatmış, yıl içerisinde projeden yapılan ilk etap satışları neticesinde de dönem sonu itibarıyla projenin %24'ünün satışını gerçekleştirmiştir. Dönemin gelir yaratan diğer faaliyetleri ise, "212 İstanbul AVM" ve "Lüleburgaz Tesisleri" kira gelirleridir. "Lüleburgaz Tesisleri"nde ise iplik üretim faaliyetinden kalan eski makina tesis ve demirbaşların satışları tamamlanmış, tesisin içi kiralanabilir duruma getirilmiştir.

2011

Yıl içerisinde, "My Ofis 212" projesi inşaatı devam etmiş, yine bu dönemde yapılan daire satışları ile birlikte projenin satış oranı % 69 'a ulaşmıştır. Dönem içinde yapılan çalışmalar neticesinde Lüleburgaz tesislerinin kiralanmış alanı % 65'e ulaşarak toplamda on ayrı firma kiracı olmuştur. Alışveriş merkezinin doluluk oranı ise % 90 'a yaklaşmıştır.

2012

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Şirket 2012 yılında "My Ofis 212" projesinin inşaatını tamamlamış, satılan dairelerin alıcılarına teslimini gerçekleştirmiştir. Dönem sonu itibarıyla projenin %85'nin satışı tamamlanmıştır. Şirketin aynı parsel üzerinde geliştirdiği "Otel Projesi" ile ilgili belediyeye yapılan başvuru uygun bulunmuş ve 14.03.2012 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. Lüleburgaz tesislerinde kira sözleşmesi sonra eren iki firma ayrılmış kiralanan alan % 63 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin, dönem içerisindeki gelirleri, daire satışları ve kira gelirlerinden oluşmuştur.

30.06.2013

2013 yılı ilk altı aylık döneminde "My Ofis 212" projesi ile ilgili herhangi bir satış kampanyasına çıkılmamış olup projenin satış rakamlarında önemli bir artış olmamıştır. Projedeki mevcut stok daire sayısı 30 olup, bundan sonraki aşamalarda satış ve pazarlama konusundaki çalışmaları Şirket kendisi yürütecektir. Lüleburgaz tesislerindeki doluluk oranı ise % 70 olarak gerçekleşmiştir. Otel projesi inşaatı sözleşmedeki inşai kapsam çerçevesinde % 80'i tamamlanmış olup bu yıl sonundan önce bitirilmesi planlanmaktadır. Alışveriş Merkezinde, 9.246 m² kiralık alana sahip "Praktiker" firmasının ülke genelinde iflası nedeniyle ayrılmış olması, doluluk oranının düşmesine neden olmuştur.

Grubun finansal tablo dönemleri itibarıyla gerçekleşen net satışları:

NET SATIŞ GELİRLERİ (TL)	31.12.2010	%	31.12.2011	%	31.12.2012	%	30.06.2013	%
Kira Gelirleri	21.935.988	76,16	27.812.443	76,97	28.976.439	33,39	14.952.488	74,59
Masraf katılım payları yansıma geliri	6.866.622	23,84	8.323.148	23,03	9.102.712	10,49	4.725.708	23,57
"My ofis 212" Daire satışları	-		-		48.702.614	56,12	369.080	1,84
Toplam	28.802.610	100	36.135.591	100	86.781.765	100	20.047.276	100

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 6. bölümünde yer almaktadır.

2.1.3. İhraççıyı ve faaliyet gösterilen sektörü etkileyen önemli eğilimler

Alışveriş merkezi kiralama ve kira gelirleri eğilimleri

Yaklaşık 68.000 m² kiralanan alana sahip "212 İstanbul AVM" nin kiralanan alan oranları ve kira gelirlerinde değişim aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir. Praktiker firmasının iflası ve mağazasını kapatması nedeniyle son dönem itibarıyla AVM'nin kiralanan alanı ve Euro bazlı gelirinde azalma meydana gelmiştir. Ancak AVM'nin kira kontratları Euro bazlı olduğundan Euro/TL kurunun arttığı 2013 yılı için TL bazında hesaplanan kira gelirlerinde doluluk oranının azalmasına rağmen düşüş olmamıştır.

	31.12.2012	30.09.2013
Doluluk oranı	90,4	78,8

TL	31.12.2012 (Aylık Ortalama)	30.09.2013 (Aylık Ortalama)
Kira Geliri	2.311.892	2.386.140



25 Kasım 2013

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

Handwritten signature and initials.

Alışveriş merkezi rekabet ve maliyet eğilimleri

Alışveriş merkezlerinin çoğalmasi ile birlikte son dönemlerde ziyaretçi giriş sayılarını arttırma, pastadan büyük pay kapma yarışı, AVM' ler arasındaki rekabeti de başka bir noktaya taşımış, AVM yönetimlerinin olağandan daha fazla kampanyalar, aktiviteler, halkla ilişkiler ve reklam çalışmalarına ağırlık vermesi sonucunu doğurmuştur. Doğal olarak ortaya çıkan bu çalışmalar yeni maliyetleri de beraberinde getirmiş, bütçelerinin önemli bir kısmını bu çalışmalara ayırmalarına yol açmıştır. "212 İstanbul AVM" nin bu konularda yaptığı çalışmaların sonuçları tabloda görülmektedir.

Giderler - TL	31.12.2012	30.09.2013
Reklam ve Halkla İlişkiler, Aktivite harcamaları	1.357.065	1.308.800

Konut sektörü satış eğilimleri

Sektörün satış hızı birçok faktörden etkilenmektedir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının düşmesi halinde satışlarda ciddi artışlar gözlenmektedir. Konut kredisi faiz oranlarında 2012 yılının son çeyreğinde hızlı bir düşüş yaşanmış ve düşüş 2013 yılının ilk çeyreğinde de sürerek ortalama aylık 0,90'lara kadar düşmüştür. Söz konusu düşüşler karşısında konut satın alma eğilimi ise 2013'ün ilk çeyreğinde artış eğilimine girmiştir. (GYODER-Gayrimenkul Sektörü Raporu- www.gyoder.org.tr)

Şirket'in "My Ofis 212" projesinde bulunan 510 bağımsız bölümün 432 adedini bu dönemde satmış olup, stokta 30 adet dairesi bulunmaktadır. Projedeki ikinci el satışlarının başlamış olması, 2013 Ağustos ve Eylül döneminde konut kredi faizlerindeki artış ve bölgedeki arz fazlası nedeniyle Şirket'in, 2013 yılında daire satışlarında herhangi bir ilerleme olmamıştır. Buna karşın daire satış fiyatlarında herhangi bir indirime gidilmemiştir.

Şirket'in beklentilerini etkileyebilecek belirsizlikler, taahütler veya olaylar :

Şirketin gerek mevcut satışta olan projeleri gerekse alışveriş merkezinin büyüme hızını koruyabilmesi yönündeki en önemli faktör, ülke ekonomisinin içinde bulunduğu konjonktürdür. 2013 yılı ikinci çeyreğinden itibaren dünya genelinde gelişmiş ülkelerin uygulamaya başladığı sıkı para politikasının sonuçları kaçınılmaz olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası A.Ş.'nin de bu konjonktüre uygun adımlar atması beklenmektedir. Bu nedenle Şirket'in Aareal Bank dışındaki diğer yerli bankalara olan kredi borçları vadelerinde yenilenirken daha yüksek maliyetlere katlanılmasına neden olabilecektir.

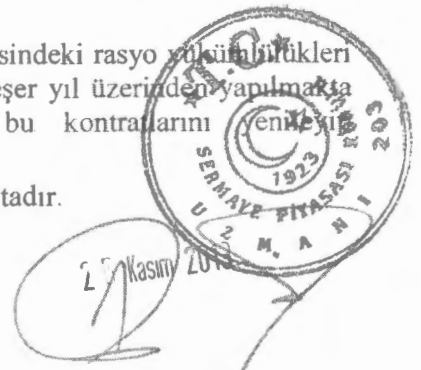
Bu tip dönemlerde tüketicilerin harcama ve yatırım eğilimlerinde oluşan değişimlerin sonucu ise ilk olarak gayrimenkul ve perakende satış sektöründe görülmektedir. Tüketici kredileri faiz oranlarında olabilecek artışlar "My Ofis 212" dairelerinin kısa vadede satılamamasına neden olacaktır. Şirket'in mevcut stok dairelerinin satışı, ekonomi ile doğrudan bağlantılı olduğundan ve önümüzdeki dönemin konjonktürü hesap edilemediğinden belirsizlik içermektedir.

Döviz kurlarında yaşanabilecek ani yükselmeler alışveriş merkezindeki kiracıların kira maliyetlerini arttıracak, Şirket açısından tahsilat güçlüğü yaşanmasına veya kira indirimi talepleri ile karşı karşıya kalmasına neden olabilecektir. Ayrıca artan döviz kurları ile birlikte Şirket'in neredeyse tamamı Euro cinsinden olan kredi ödemeleri de Şirket'in giderlerini artırma eğilimindedir.

Bağlı Ortaklığın Aareal Bank ile imzalamış olduğu kredi sözleşmesindeki rasyo yükümlülükleri önemli taahütler arasındadır. AVM'deki mevcut kira kontratları beşer yıl üzerinden yapılmakta olup, kiracıların mevcut kontratlarının süresi dolduğunda bu kontratların yenilemeyecekleri konusu net olmayıp belirsizlik içermektedir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 11. bölümünde yer almaktadır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



2.1.4. İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki konumu hakkında bilgi

Şirket'in %99,99 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. izahnamede yer alan finansal tablolarda konsolide edilmekte olup, Şirket bu grubun ana ortaklığı konumundadır. Bağlı ortaklığın faaliyet konusu özetle, yurtiçi ve yurtdışında her türlü alışveriş merkezi, konut sair bilumum vasıfta inşaatları yapmak ve işletmek, kira geliri elde etmek amacıyla her türlü ticarî gayrimenkulün, tefrişi, tadilatı, tanıtımı, pazarlanması kiralanması ve yönetilmesini yapmaktır.

Şirket'in ayrıca ana ortakları olan Akın Holding A.Ş. ve Feza Holding A.Ş.'nin iştirakleri ile dolaylı yoldan bağlantısı bulunmaktadır. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi İzahname'nin 7.bölümünde yer almaktadır.

2.1.5. İhraççının ortaklık yapısı

Ortaklığımızın yönetim kontrolü Akın Holding A.Ş. ve ortaklarına ait olup, söz konusu kontrol payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.

Ortaklığımızın 50.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı:

- AKIN HOLDİNG A.Ş. isimli ortak için 15.047.914 TL ve % 30,10
- FEZA HOLDİNG A.Ş. isimli ortak için 5.384.215 TL ve % 10,77
- NURİ AKIN isimli ortak için 5.049.095 TL ve % 10,10'dir.

Ortaklığımızın mevcut sermayesini temsil eden paylar içerisinde imtiyazlı pay yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 17. bölümünde yer almaktadır.

2.1.6. Seçilmiş finansal bilgiler ve faaliyet sonuçları

2.1.6.1 İhraççının borçluluk durumu

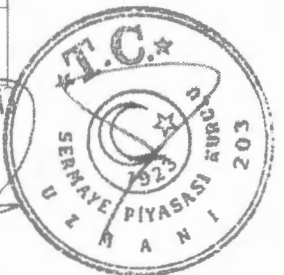
a) FİNANSMAN YAPISI VE BORÇLULUK DURUMU (TL) 30.06.2013 itibarıyla	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	75.906.621.-
Garantili	-
Teminatlı	36.771.696.-
Garantisiz/Teminatsız	39.134.925.-
Uzun Vadeli Yükümlülükler (Uzun Vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	167.230.800.-
Garantili	-
Teminatlı	166.792.178.-
Garantisiz/Teminatsız	438.622.-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	243.137.421.-
Özkaynaklar	41.258.317.-
Ödenmiş Sermaye	50.000.000.-
Yasal Yedekler	2.067.777.-
Diğer Yedekler	-
KAYNAKLAR TOPLAMI	284.395.738.-

EDİP

9

25 Kasım 2013

GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



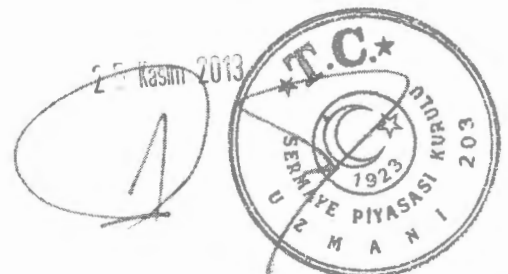
Şirketin son dönem itibarıyla tabloda yer alan, Kısa Vadeli Yükümlülükleri içerisinde 23.237.839 TL kısmı, ortakları Akın Holding ve Feza Holding'den almış olduğu nakit borçlar olup, 52.668.782 TL kısmı ise banka ve diğer borçlarından oluşmaktadır. Şirket kullanmış olduğu banka kredilerinden, Garanti Bankası'na ait olan iskonto edilmemiş 5.000.000.- Euro kredi için herhangi bir teminat vermemiş, İş Bankası'ndan kullanılmış olan iskonto edilmemiş 6.535.750 Euro kredi içinse Lüleburgaz Tesisleri üzerinde toplamda 15.000.000 Euro tutarlı ipotek teminatı vermiştir. Bağlı ortaklığının Aareal Bank'dan kullanmış olduğu kredinin iskonto edilmemiş dönem bakiyesi 74.772.018,74 Euro olup bu kredi için "212 İstanbul AVM" ipotegini vermiştir. Olağan işletme faaliyetleri sonucunda oluşan borç ve tahakkuklar dışında Şirketin bilanço pasifinde bulunan Kısa ve Uzun vadeli yükümlülüklerinin tamamına yakın kısmı, yukarıda sayılan üç banka ve ortaklarına olan borçlardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler içerisinde bulunan 36.771.696 TL Teminatlı Borçlar, iskonto edilmiş, 6.550.967 Euro İş Bankası kredisi ve 8.077.369 Euro tutarındaki Aareal Bank kredisinin kısa vadeli anapara ve faiz tutarlarından oluşmaktadır.

b) NET BORÇLULUK DURUMU (TL)

A.Nakit	541.368.-
B.Nakit Benzerleri	-
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D.Likidite (A+B+C)	541.368.-
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	29.150.215.-
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	20.304.083.-
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	23.237.839.-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	72.692.137.-
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	72.150.769.-
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	166.792.178.-
L.Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	166.792.178.-
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	238.942.947.-

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



c) ŞİRKETİN PASİFTE YER ALMAYAN TAAHÜTLERİNİN TOPLAMI (30.06.2013)

Konusu	Tutarı	Açıklama
İthalat Teminatı-T.Mektubu	1.200 TL	Halkalı Gümrük-Antrepo Teminatı (İplik/eski)
Doğalgaz Alım Teminatı-T.Mektubu	25.000 TL	TrakyaGaz-Doğalgaz kullanımı sözleşme teminatı
Doğalgaz Alım Teminatı-T.Mektubu	15.000 TL	Trakya Gaz-Doğalgaz kullanımı sözleşme teminatı
Yakıt Alım Teminatı-T.Mektubu	4.000 TL	OpetPetroİA.Ş.-Araçlar için alınan yakıtlara verilen.
T.İş Bankası Kredi İpotegi	15.000.000 €	Lüleburgaz Tesislerinin kredi karşılığı verilen ipotegi.
Edip UGM-Aareal Bank- Kredi ipotegi	76.689.250 €	212 AVM'nin kredi karşılığı verilen ipotegi.
Edip UGM - T.Mektubu	5.000 TL	OpetPetroİA.Ş.-Araçlar için alınan yakıtlara verilen.
TOPLAM	230.529.468 TL	

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. 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. Şirketin bilançolarında görünmeyen ancak tabloda verilen dolaylı ve şarta şarta bağlı yükümlülükleri mevcut olup, bu yükümlülükler banka kredileri karşılığı verilen gayrimenkul ipotekleri ve garantörlük ile olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi kapsamında verdiği banka teminat mektuplarından oluşmaktadır. Şirket, Bağlı Ortaklığının Aareal Bank'dan kullanmış olduğu 76.689.250 Euro tutarındaki krediye aynı zamanda Garantör 'dür.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 9. bölümünde yer almaktadır.

2.1.7. Seçilmiş proforma finansal bilgiler

Yoktur.

2.1.8. Kar tahmin ve beklentileri

Yoktur.

2.1.9. İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporlarına şart oluşturan hususlar hakkında açıklama

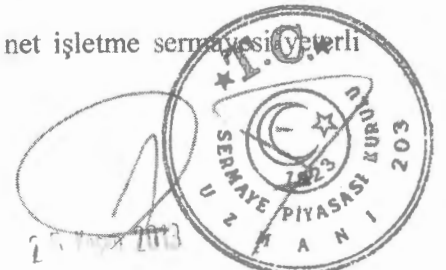
Yoktur.

2.1.10. İşletme sermayesi beyanı

TL	Son durum itibarıyla	30.06.2013
Dönen varlıklar	28.566.948	25.370.470
Kısa Vadeli Borçlar	84.735.418	75.906.621
Net İşletme sermayesi	(56.168.470)	(50.536.151)

Grup'un son durum itibarıyla, önümüzdeki 12 aylık dönem için net işletme sermayesi yeterli değildir.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Dönen Varlıklardan, Kısa Vadeli Borçların çıkarılması ile bulunan net işletme sermayesi eksiğinde, tabloda hesaplanan Kısa Vadeli Borçlar toplamı iskonto edilmiş Garanti Bankası kredisi 5.004.229 Euro, İş Bankası kredisi 6.561.589 Euro, Aareal Bank kredisi anapara ve faiz taksitleri 8.009.112 Euro ve ortakları Akın Holding ve Feza Holding'e olan 23.237.839 TL borçları toplamından oluşmaktadır.

Şirket'in Garanti Bankası ile olan iskonto edilmiş 5.004.229 Euro tutarlı kredi anlaşmasının vadesi 22.11.2013'dür. İş Bankası ile olan iskonto edilmiş 6.561.589 Euro tutarlı kredinin 2.319.087 Euro kısmının vadesi 29.11.2013 olup kalan 4.242.502 Euro kısmının vadesi ise 26.12.2013'dür.

Bağlı Ortaklığın önümüzdeki dönemdeki yükümlülüğü ise Aareal Bank'a ödeyeceği iskonto edilmiş 3.834.462 Euro anapara taksitleri ile 4.478.180 Euro dönem faizlerinden oluşmaktadır.

İlgili zamanlama

İşletme sermayesinde, banka kredileri geri ödeme vadelerinin gelmesi ile birlikte üç ay içerisinde açık oluşmaya başlayacaktır.

İşletme sermayesi açığı

Grup'un önümüzdeki dönemde oluşacak işletme sermayesi açığı toplamda 56.168.470 TL' dir. Bu tutara Kısa Vadeli Borçlar içerisinde gösterilen, Şirket'in Akın Holding ve Feza Holding'e olan 23.837.881 TL nakit borçları dahil olup herhangi bir geri ödeme vadesi belirlenmemiştir. Her bir banka kredisinin ödeme vadesinde ödeme toplamı kadar ek fona ihtiyaç duyulacaktır.

Eylem planı

1. Yeniden finansman ve kredi koşullarının yeniden müzakeresi,

Aareal Bank kredisi anapara ve faiz ödemeleri, kredi sözleşmesinin ödeme planı sabitlenmiş beş yıl vadeli olarak imzalanmış olması nedeniyle herhangi bir yeniden yapılandırmaya uygun değildir. Bağlı Ortaklık bu ödemeleri "212 İstanbul AVM" kira gelirleri ile kendisi yapmaktadır. Diğer taraftan Şirket'in Garanti Bankası'na olan iskonto edilmemiş 5.000.000 Euro ve İş Bankası'na olan 6.535.750 Euro kredi borçları için, bankalarla yeniden yapılandırma ve vade koşullarının uzatılması konusunda görüşülmektedir.

2. Sermaye artırımı,

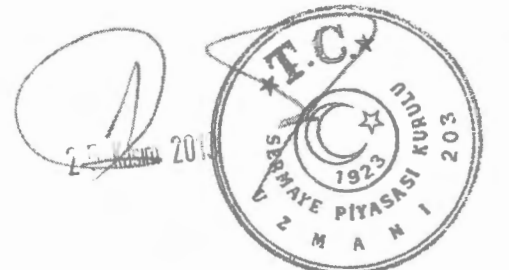
Şirket, gerek ortaklarına olan borçlarından bir kısmını ve gerekse Garanti Bankası ve İş Bankası'na olan kredi borçlarından bir kısmını kapatmak için işbu izahname ile sermaye artırımı yapmayı planlamıştır. Bedelli sermaye artırımından gelecek fonla Akın Holding ve Feza Holding'in yeni pay alma hakları tutarı ile sınırlı olmak üzere borçları mahsup edilcektir. Son durum itibarıyla bu ödemenin Akın Holding için 4.514.314 TL, Feza Holding için ise 900.000 TL civarı olacağı hesaplanmaktadır. Ortaklara olan borçların sermaye artırımında mahsup edilmesinden sonra kalacak tutar 9,5 milyon TL civarı olup, henüz görüşmeleri devam etmekte olan diğer bankalarla varılacak mutabakat sonucuna göre kredilere istinaden anapara borç ödemeleri yapılacaktır.

3- Varlık satışı,

Şirket, tabloda görülen mevcut işletme sermayesi eksiğinin, Lüleburgaz tesislerinin, Otel projesinin ve My Ofis 212 projesinde kalan stok dairelerin satışının tamamlanması ile birlikte pozitif yönde değişeceğini hesaplamaktadır. Ancak projelerin satış hızı ve beklenen nakit akışının zamanlaması öngörülemediğinden, kısa vadeli borçlarına ait yükümlülüklerin yeniden vadelenilerek uzatılması yerine sermaye artırımına gidilerek borçların bir kısmının kapatılmasını tercih etmektedir.

Diğer taraftan, mevcut işletme sermayesi eksiği, faiz maliyetlerine katlanıldığı sürece ve kredi kullanılmış bankaların teminatlarının yeterliliği devam ettiği sürece proje satışları gerçekleşene kadar taşınabilecektir. Ek olarak Grup elde ettiği kira gelirleri ile de dönem içerisinde kredi borçlarına ödemeler yapmaktadırlar.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



2.1.11. Yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgiler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Nuri Akın	Başkan (Akın Holding A.Ş.Temsilcisi)	Tekstil Mühendisi-İş adamı	Yön .Kur. Baş.	5.049.095,52	10,1
Ragıp Akın	Başkan Vekili	Kimya Mühendisi-İş adamı	Y.Kurulu Üyeligi	2.113.941,00	4,23
İsmail KOÇ	Üye	İşletme Fakültesi-İş adamı	Y. Kurulu Üyesi	143.795,00	0,00
Münip Yücel	Üye	Makine Mühendisi	Y. Kurulu Üyesi	0,00	0,00
Ahmet Akın	Üye	Halkla İlişkiler ve Reklam Fakültesi	Y. Kurulu Üyesi	0,00	0,00
Koray Gönensin	Bağımsız Üye	İş adamı	Y. Kurulu Üyesi	0,00	0,00
Fatih Akol	Bağımsız Üye	İş adamı	Y. Kurulu Üyesi	0,00	0,00

2.1.12. Bağımsız denetim ve bağımsız denetim kuruluşu hakkında:

Şirketin izahnamede yer verilen finansal tablolarının bağımsız denetimi ilgili mevzuat çerçevesinde, GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. tarafından yapılmış olup sorumlu ortak baş denetçi Hakkı DEDE'dir.

İletişim Adresi: Beybi Giz Plaza No:1 Kat:19 Maslak Tel:0212 2903760 Faks:0212 2903795

Şirket web adresi: www.gureli.com.tr

2.2. İhraç Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler

2.2.1. İhraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler

Ortaklığımızın 50.000.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi;

15.000.000 TL nakit karşılığı olmak üzere 65.000.000 TL'ye artırılabacaktır.

Nakit karşılığı artırılan sermaye nedeniyle 15.000.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın % 30 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 22.1. no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.2.2. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

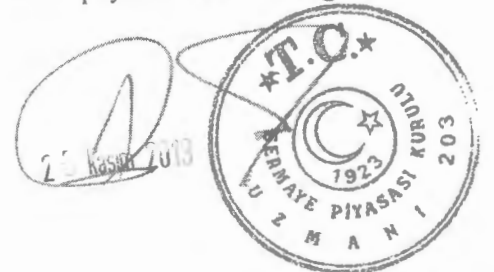
Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

2.2.3. Sermaye hakkında bilgiler

Ortaklığımızın mevcut ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL olup, beher payının nominal değeri 0,01 TL'dir.

EDİP

GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



2.2.4. Paylara ilişkin haklar

Satışı yapılacak payların yatırımcılara Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19), Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461), Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) ve Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 434, 435 ve 436'da belirtilen hakları) vermektedir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 22.5. nolu maddesinde yer almaktadır.

2.2.5. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Payların üzerinde devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar yoktur.

2.2.6. Payların borsada işlem görme tarihleri ile ihraççının sermaye piyasası araçlarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi.

Şirket'in mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş. Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek paylar da aynı pazarda işlem görecektir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar, Sermaye artırımının Ticaret Siciline tescili ve Borsa onayının ardından ilgili pazarda işlem görmeye başlayacaktır.

2.2.7. Kar dağıtım politikası hakkında bilgi

Şirket'in kar dağıtım konusundaki genel politikası, Şirket'in finansal pozisyonu, yapılacak yatırımlar ile diğer fon ihtiyaçları, sektörün içinde bulunduğu koşullar, ekonomik ortam, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Mevzuatı ile esas sözleşme hükümleri göz önünde bulundurularak kar dağıtımı yapılması yönündedir.

Şirketin KAR DAĞITIM POLİTİKASI www.edip.com internet adresinde incelenebilmektedir. Şirketin 2010 ve 2011 faaliyet yılları zararlar sonuçlandığından kar dağıtımı yapılmamıştır. 2012 yılında oluşan 29.407.873 TL kar ise 05.06.2013 tarihinde yapılan 2012 yılı Olağan Genel Kurul'unda alınan kararla, Geçmiş Yıl Zararlarından mahsup edilmesi nedeniyle kar dağıtımı yapılmamıştır. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 21. bölümünde yer almaktadır.

2.3. Risk Faktörleri

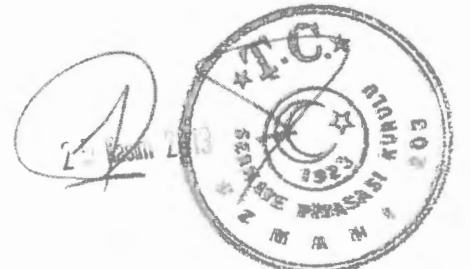
2.3.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

Şirket'in kısaca "Gayrimenkul Proje Geliştirme" olarak tanımlanabilecek ana faaliyet konusu içerisinde uyguladığı iki iş modeli bulunmaktadır. Bunlardan ilki, sahip olduğu arsa ve araziler üzerinde çeşitli gayrimenkul projeleri geliştirerek, bu projelerin en uygun maliyetlerle inşaatlarını tamamlamak ve ardından satışlarını gerçekleştirerek karını realize etmek, ikincisi ise sahip olduğu gayrimenkullerin işletimini ve yönetimi yaparak kira geliri etmek olarak özetlenebilir. Şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler aşağıda verilmektedir:

Pazarlama ve Rekabet Riski:

- Şirketin projelerinin bulunduğu bölgedeki yoğun otel, ofis ve rezidans inşaatları sebebiyle artan rekabetin satış fiyatları üzerinde baskı yaratması, bölgedeki arz fazlalığının satışları yavaşlatması, fiyatları düşürmesi ve bu kapsamda elde edilmesi beklenen gelirlerin gecikmesi ve azalması riski ile pazarlama ve satış maliyetlerinin artması olasılığı bulunmaktadır. Bu durum kredi geri ödemelerinde sorun yaşanmasına neden olabilir.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



- "My Ofis 212" projesinde, sözleşmenin sona ermesi nedeniyle müteahhit firma ile olan pazarlama anlamındaki ilişkinin bitmiş olması ve projedeki daire sahipleri tarafından yapılan ikinci el satışlar daire stoğunun satış süresini uzatabilecek ve beklenen ciroyu azaltabilecektir.
- Şirket'in sahip olduğu "212 İstanbul AVM"nin bulunduğu bölgede yapılmakta olan alışveriş merkezleri ve artan rekabet sebebiyle müşteri giriş sayılarında oluşabilecek azalmalar kiracılarının ciro kayıplarına sebep olabilecek, bu durum da kira gelirlerinin tahsilatında sorun yaşanmasına neden olabilecektir. Ayrıca kiracıların kira süreleri bitmeden önce kontratlarını fesh etmeleri ve doluluk oranının azalması sebebiyle AVM'nin reklam ve halkla ilişkiler giderlerinin artması söz konusu olabilecektir.
- 2009 yılında yapılan AVM'nin bina ve tesislerinin bakım masraflarının ilerleyen dönemlerde artması ve karlılığı azaltması söz konusu olabilecektir. AVM'nin kötü yönetimi ve yanlış stratejiler sebebiyle gelir kaybı oluşma riski de mevcuttur.
- Şirketin önümüzdeki dönemde yeni projeler geliştirebilmesi için yüksek miktarda özkaynağa ihtiyacı olacağı gözükmekte, bu kaynağı sağlayamama durumunda ise sektörde rekabet riski ve yeni projeler geliştirememe riski ile karşılaşacağı olasıdır.

Yoğunlaşma Riski:

Şirketin tüm projelerinin aynı arsa üzerinde olması nedeniyle herhangi bir olumsuz doğa olayı veya olumsuz benzer bir durumda tüm projelerin olumsuz etkilenmesi ve aynı şekilde bölgedeki yoğun rekabetten dolayı Şirketin mali durumunun olumsuz etkilenme riski vardır.

Aareal Bank Kredisi ve Döviz Riski:

Şirket'in Bağlı Ortaklığının, 2007 yılında 5 yıl vadeli olarak "212 İstanbul AVM"nin finansmanı amacıyla imzalamış olduğu 95.000.000.- Euro tutarındaki proje finansmanı kredi sözleşmesi kapsamında sözleşmedeki rasyoların tutturulamaması ve böylelikle temerrüte düşülerek kredinin geri çağırılması riski vardır. Ayrıca yüksek tutarlı söz konusu kredi sebebiyle Şirket yüksek oranda kur riskine maruz kalmaktadır.

Diğer taraftan AVM'nin kira kontratlarının Euro bazlı olması, ciddi orandaki kur artışlarında kiralardan tahsil edilememesi riskini doğurmaktadır. Şirketin daire satışları TL üzerinden yapılmakta kredi borçları ise Euro bazlı olduğundan kur riski mevcuttur.

2.3.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

Genel Ekonomik Riskler:

Şirketin faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme ve AVM sektörü, tüketicilerin harcama eğilimlerini ve yatırım yapma isteğini doğrudan doğruya olumsuz yönde etkileyen ekonomik veya siyasi gelişmelere çok hassas yapısı nedeniyle birçok riske maruz kalmaktadır. Gerek global ve gerekse yurtiçinde gelecekte oluşabilecek ekonomik olumsuzluk, Şirket'in yeni projeler geliştirmesini veya mevcut projeksiyonlarına göre oluşmuş gelir hedeflerine ulaşmasını zorlaştıracak olup, daire satışlarının durmasına, otel projesinin satılamamasına ve AVM'de kira gelirlerinde düşüşe neden olabilecektir.

Finansal Piyasalar Riski:

- Yeni projeler geliştirilmesi safhasında sektörün karşısında borçlanma ihtiyacını uygun maliyetlerle karşılayabilecek, gerçekleştirilen projelerin satışı safhasında da alıcıların taleplerini uygun maliyetli konut kredileri ile sağlayabilecek bir finans sektörünün olması çok önemlidir. Sektörün hem alıcı hem satıcı tarafında faiz oranlarına karşı aşırı duyarlılığı bulunmakta olup, konut kredileri faizlerinde olabilecek artışlar "My Ofis 212" projesi mevcut daire stoklarının satışında talep erteleyici bir risk oluşturmaktadır. Ayrıca Şirketin fonlama

sıkıntısı nedeniyle karlılığını sağlayabilecek yeni projeler geliştirememesi riski vardır. Şirket'in mevcut değişken faizli kredilerinde de maliyet artışlarına sebep olarak zararlarını artırma riski bulunmaktadır.

- Finansal piyasalarda yaşanacak dalgalanmalarla birlikte döviz kurlarında oluşabilecek yukarı yönlü artışlar, sektörde dövizle borçlanan firmalarda ciddi finansal maliyet artışlarına neden olmakta önemli tutarlarda kur farkı zararı yazmaktadırlar. AVM'nin kira kontratlarının Euro bazlı olması, ciddi orandaki kur artışlarında kiralara tahsil edilememesi riskini ve sonucunda Bağlı Ortaklığı'nın kredi anapara ve faiz ödemelerini yapamama riskini doğuracaktır.

Sektördeki Gelişmeler ve Rekabet Riski:

Son yıllarda birçok büyük holding ve grup şirketlerinin gayrimenkul sektörüne girişi birçok markalı projenin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Sunulan olanaklar Şirketlerin maliyetlerini arttırmış ve paralel olarak daire satış fiyatlarına yansımıştır. Hızla artan fiyatlar alıcıların geri ödeme sürelerinin uzamasına, geri ödeme sürelerinin uzaması daha fazla tutarda konut kredisi kullanımına, kullanılan kredi miktarının artması da alıcıların daha fazla maliyete katlanmasına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra şehir içlerinde artan arsa fiyatları nedeniyle de orta ve alt gelir grubundan talep azalması ile karşı karşıya kalma riski mevcuttur. Şirketin önümüzdeki dönemde yeni projeler geliştirebilmesi için yüksek miktarda özkaynağa ihtiyacı olacağı gözükmemekte, bu kaynağı sağlayamama durumunda ise sektörde rekabet riski ve yeni projeler geliştirememesi riski ile karşılaşacağı olasıdır.

AVM sektöründe ise birçok konsepti içerisinde barındıran dev projelerin hayata geçmesi, orta ve küçük boyutlu AVM'lerin rekabet şanslarını azaltmakta, finansal yapıdan güçlü olan bu büyük projelerle olan rekabet baskısı bu orta ve küçük ölçekli AVM'leri m2 kira fiyatlarında indirime zorlamaktadır. Aynı şekilde alışveriş merkezi giriş ve ciro sayıları sektörde önemli bir ölçü kabul edildiğinden, bu durum boş mağazaların kiralanmasında da risk yaratabilecektir.

Devlet ve Yerel Yönetimlerin Teşvikleri:

İstanbul'daki kentsel yeniden dönüşüm projeleri nedeniyle sektöre girişin ve arzın artması Şirket gibi mevcut gayrimenkul geliştirme şirketlerinin faaliyet alanlarının daralmasına yol açmaktadır.

Vergi Politikaları ve Mevzuat Değişiklikleri:

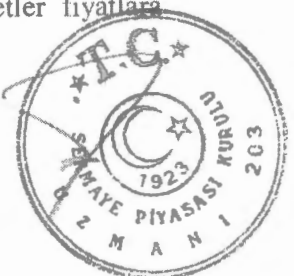
01.01.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 2012/4116 Bakanlar Kurulu Kararı ile daha önce 150 m2 nin altında konutlara uygulanan %1 KDV oran uygulaması terk edilerek, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29. Maddesine göre açıklanan metre kare birim değerlerine göre belirlenecek bir sisteme geçilmiştir. Yeni oranlar yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir. Yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden sonra alınacak projeler için ise, mevcut konut stoku eritilene kadar erteleneceği öngörüsünü doğurmaktadır. Mevcut vergi oranlarında olabilecek artışların proje satışlarına olumsuz etki etme riski mevcuttur.

Maliyetler:

- Gayrimenkul proje geliştirme sektöründe maliyetlerin ve karlılığın oranını gösteren en belirleyici unsur projenin geliştirileceği arsının konumu ve fiyatı olmaktadır. Proje konseptinin belirlenmesinin ardından proje geliştirme ve mimari çalışmalar daha sonra ise inşaat maliyetleri gelmektedir. Rekabetin zorladığı daha konforlu ve olanakları daha geniş projeler geliştirme isteği yatırımcı şirketlerin daha fazla maliyete katlanmasına neden olmaktadır. Önceki yıllara oranla sektördeki proje maliyetlerinde ciddi artışlar meydana gelmektedir. Bu maliyetler fiyatları

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

İSTANBUL



yansıtıldığı ölçüde karşılanabilmektedir ancak her durumda sektörün maliyet artışları nedeniyle kar marjlarında azalma riski vardır.

- AVM sektöründe ise işletme harcamalarının büyük oranda kiracılara yansıtılması nedeniyle, yatırımcı şirketleri bu maliyetlerde olabilecek artışlar çok fazla etkilememektedir. Ancak bu maliyetler mevcut doluluk oranları üzerinden kiracılara yansıtılmakta, boş alanlara isabet eden harcama payları ise yatırımcı şirketler üzerinde kalmaktadır. AVM'lerin boş alanları arttıkça bu giderlerden payları da artacağından, bu kapsamda önemli gelir kayıpları yaşama riskleri mevcuttur. Diğer taraftan AVM binalarının zaman geçtikçe artan oranda fiziksel yıpranmaya maruz kalmaları yatırımcı firmalara bir süre sonra ek maliyetler getirerek gelir kayıplarına neden olacaktır.

Teknolojik Gelişmeler:

Dünyadaki teknolojik gelişmelere paralel olarak ülkemizde de son zamanlarda hızla artan internet üzerinden satış, perakende sektörü üzerinde yavaş yavaş etkisini göstermeye başlamıştır. İnternette satışların artması ve tüketici alışkanlıklarının bu yöne dönmesinin, alışveriş merkezi kiracıları açısından yaratacağı ciro düşüşleri, alışveriş merkezi yatırımcılarına ise düşük kiralar veya kira indirimleri olarak geri dönme riskini doğuracaktır.

2.3.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

a) İhraç edilen payların kar payı gelirineline ilişkin riskler

Şirketin finansal riskler ve zarar riski gerçekleştiği ölçüde beklenen karın elde edilememesi sonucunda kar dağıtılmaması riski vardır. Öte yandan beklenen kar oluşsa dahi, şirketin Genel Kurulu'nda, esas sözleşmesine ve ilgili mevzuata uygun olduğu ölçüde pay sahiplerine temettü ödemeye karar verebilir. Şirket'in mevcut durum itibarıyla yasal olarak temettü dağıtım zorunluluğu bulunmamasına rağmen Şirket yönetimi dağıtılabılır kar olduğu dönemlerde kendi inisiyatifi ile kar dağıtımını konusunda genel kurula teklif götürebilir ve genel kurul onayıyla kar dağıtabilecektir. Şirketin 30.06.2013 tarihi itibarıyla düzenlenen bilançolarında 42.931.095.- TL geçmiş yıl zararı olduğundan bu zararlar mahsup edilinceye kadar Şirket tarafından kar dağıtım yapılmayacaktır.

b) İhraç edilen payların sermaye kazancına ilişkin riskler:

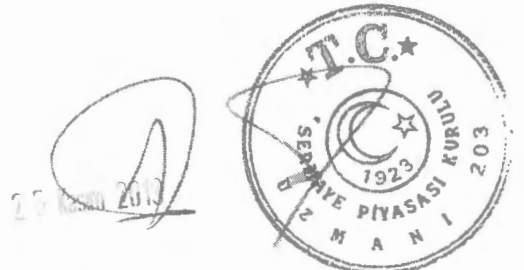
Şirket payları halka arz öncesinde aktif olarak BİST'de işlem görmektedir. Ekonomideki, Sermaye Piyasasındaki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

İhraç edilen ortaklık payları temettü ve sermaye arttırım politikalarından etkilenebilir. Bunlara ek olarak pay sahipleri Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu tasfiye bakiyesine payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

2.3.4. Diğer riskler hakkındaki temel bilgiler

Şirket faaliyetlerinden dolayı yukarıda belirtilenlerin haricinde çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler şirketin faaliyetleri gereği kullanmış olduğu banka kredileri, finansal kiralama, nakit ve kısa vadeli banka mevduatları ile direkt olarak faaliyetleri sonucunda ortaya çıkan ticari alacakları ve borçlarından kaynaklanmaktadır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Sermaye Riski, Şirket borçlarının özkaynaklarına oranlanması sonucunda bulunan göstergelerdir. Borçların Şirketin sahip olduğu özkaynakların toplam borçları karşısındaki durumunu gösterir.

Dönemler itibarıyla Şirketin sermaye yeterliliğini gösteren toplam "net borç/özkaynak oranı" 30.06.2013 için 5,88 , 31.12.2012 için 4,25 , 31.12.2011 için 11,85 , 31.12.2010 için 3,60 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin borçluluğunu gösteren net finansal borçların özkaynak toplamına oranı ise 30.06.2013 için 5,23 , 31.12.2012 için 3,78 , 31.12.2011 için 9,88 , 31.12.2010 için 3,28 olarak gerçekleşmiştir.

Kredi Riski, Kredi riski, bankalarda tutulan mevduatlardan ve tahsil edilmemiş alacaklar ve taahhüt edilmiş işlemleri de kapsayan kredi riskine maruz kalan müşterilerden oluşmaktadır.

Grubun finansal tablo dönemleri boyunca hesaplanan kredi riskleri 30.06.2013 için 4.589.372.-TL, 31.12.2012 için 6.567.410.-TL, 31.12.2011 için 3.734.351.-TL, 31.12.2010 için 4.619.675.-TL olarak gerçekleşmiştir.

Likidite riski, Likidite riski Şirket'in net fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. 3 aydan kısa vadeli yükümlülükler 30.06.2013 için 8.061.416.-TL, 31.12.2012 için 7.384.076.-TL, 31.12.2011 için 9.707.827.-TL, 31.12.2010 için 16.737.132.-TL olarak gerçekleşmiştir

Faiz riski, Grup, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Grubun faiz pozisyonları, 30.06.2013 için sabit faizli finansal araçlar 197.761.088.-TL, değişken faizli finansal araçlar 18.485.388.-TL. 31.12.2012 için sabit faizli finansal araçlar 202.939.653.-TL, değişken faizli finansal araçlar 6.372.510.-TL. 31.12.2011 için sabit faizli finansal araçlar 238.762.143.-TL, değişken faizli finansal araçlar 10.673.069.-TL 31.12.2010 için sabit faizli finansal araçlar 226.924.752.-TL, değişken faizli finansal araçlar 6.970.312.-TL olarak gerçekleşmiştir.

Yabancı Para riski, Yabancı para riski Şirket'in ABD doları ve EURO cinsinden yükümlülükler sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in ayrıca yaptığı işlemlerden doğan yabancı para riski vardır. Bu riskler Şirket'in TL dışındaki para birimi cinsinden mal ve hizmet alım ve satımı yapması ve yabancı para cinsinden banka kredisi kullanmasından kaynaklanmaktadır.

Net döviz pozisyonu, 30.06.2013 için (217.260.084.-TL), 31.12.2012 için (209.414.264.-TL), 31.12.2011 için (250.887.494.-TL), 31.12.2010 için (230.467.006.-TL) olarak gerçekleşmiştir.

Yukarıdaki bölümlerde sayılan riskler nedeniyle Şirket'in aktifleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu önemli oranda olumsuz etkilenebilir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 4. bölümünde yer almaktadır.

2.4. Halka Arza İlişkin Bilgiler

2.4.1. Halka arzdan sağlanan net nakit girişlerinin toplam tutarı ile halka arza ilişkin olarak ihraççının ödemesi gereken toplam tahmini maliyet

Şirket yapacağı bedelli sermaye artırımından 15.000.000 TL nakit fon girişi sağlayacak olup, bu süreçte katlanacağı tahmini maliyetler ve net fon tutarı aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır;

Harcamalar

Kurul ücreti % 0,2	30.000.-TL
Rekabet kurumu Harcı % 0,04	6.000.-TL
Aracı Kuruluş Ücreti :	31.500.-TL
Tescil ve Diğer Giderler (tahmini)	25.000.-TL
Toplam	92.500.-TL
Net fon tutarı	14.907.500.-TL

2.4.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Şirket, bu sermaye artırımında faiz maliyetlerini düşürmek amacıyla ortaklarından kullanmış olduğu nakit borçlar ile bankalara olan kredi borçlarını azaltmak amaçındadır. Banka kredi borçları için hali hazırda bankalarla bazı görüşmeler yürütmekte olup, sermaye artırımını tamamlanuncaya kadar geçecek süredeki gelişmelere ve alınacak en uygun faiz oranlarına da bağlı olarak, kredi geri ödemesinde hangi bankaya ne kadar ödeme yapacağını netleştirecektir. Şirket en uygun alternatifler değerlendirilerek, sermaye artırımından gelecek fonun maksimum fayda ile kullanılmasını sağlamayı amaçlamaktadır.

Sermaye artırımını sonucu elde edilecek fonun halka arz masrafı düşüldükten sonra kalan kısmın kullanımı ile ilgili alternatif planlar tabloda yer almaktadır.

FON GİRİŞİ (TL)

Sermaye artırım tutarı	15.000.000
İhraç masrafları	-92.500
Net fon girişi	14.907.500

FONUN KULLANIMI (TL)

Alternatif	Kurum	Açıklama	Tutar
1)	Akın Holding A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben	-4.514.314
	Feza Holding A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben	-1.000.000
	Garanti Bankası A.Ş.	Kredi borcuna mahsuben	-9.393.186
	Toplam		-14.907.500
2)	Akın Holding A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben	-4.514.314
	Feza Holding A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben	-1.000.000
	İş Bankası A.Ş.	Kredi borcuna mahsuben	-9.393.186
	Toplam		-14.907.500
3)	Akın Holding A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben	-4.514.314
	Feza Holding A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben	-1.000.000
	Garanti Bankası A.Ş.	Kredi borcuna mahsuben	-3.643.186
	İş Bankası A.Ş.	Kredi borcuna mahsuben	-5.750.000
	Toplam		-14.907.500

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 26.2. maddesinde yer almaktadır.

2.4.3. Halka arza ilişkin temel bilgiler

Nakit karşılığı artırılacak sermayeyi temsilen ihraç edilecek paylar ile ilgili bilgiler aşağıdadır;

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)
YOKTUR	HAMİLİNE	0,01	1.500.000.000,00	15.000.000,00
		TOPLAM	1.500.000.000,00	15.000.000,00

Yapılacak sermaye artırımını ile 15.000.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar tasarruf sahiplerine arz edilecektir. Halka

arz süresi 2 iş günüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahipleri satış duyurusunda belirtilecektir.

Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" tebliğinde yer alan "Borsada satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe özel banka hesabına yatırılacaktır. Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi Borsa Aylık Bülteni'nde ve Borsa internet sitesinde (www.borsaistanbul.com) "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır. Sermaye artırımında aracılık Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından yapılacaktır;

Halka arz sonuçları, II-5.2. sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 23.1. maddesinde yer almaktadır.

2.5. Menfaatler hakkında bilgi

Yoktur.

2.6. Ortak satışına ilişkin bilgi ile halka arzdan sorna dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler

Yoktur.

2.7. Sulanma etkisi

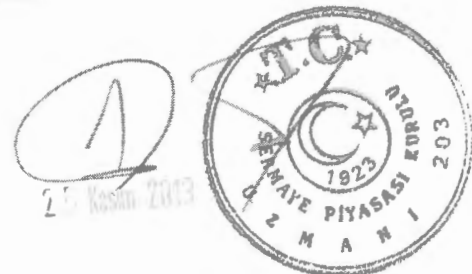
a) Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

30.06.2013 itibarıyla (TL):

Özkaynak	41.258.036 TL
Ödenmiş Sermaye	50.000.000 TL
1 TL nominal değerli pay başına defter değeri	0,825 TL
Nakit sermaye artışı	15.000.000 TL
Halka arz masrafları	92.500 TL
Halka arz sonrası Özkaynak	56.165.536 TL
Sermaye	65.000.000 TL
Halka arz sonrası 1 TL nominal değerli pay başına defter değeri	0,864 TL
	0,039 TL
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	% 4,7
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi %	(pozitif)

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 27. bölümünde yer almaktadır.

EDİP
GARİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



2.8. Halka arzdan talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve hisse tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. Bağımsız denetim kuruluşunun ticaret unvanı, adresi ve sorumlu ortak baş denetçinin adı soyadı:

İzahnamede yer alan finansal tabloların denetimi GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. tarafından yapılmış olup, Sorumlu Ortak Başdenetçi Dr. Hakkı DEDE'dir.

Adres : Beybi Giz Plaza, Dereboyu Cd. Meydan Sk. No:1 Kat:19 Maslak - İstanbul

Tel: 0212 2903760 Faks : 0212 2903796

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. RİSK FAKTÖRLERİ

4.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

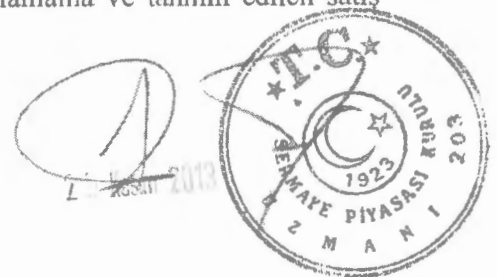
Şirket'in kısaca "Gayrimenkul Proje Geliştirme" olarak tanımlanabilecek ana faaliyet konusu içerisinde uyguladığı iki iş modeli bulunmaktadır. Bunlardan ilki, sahip olduğu arsa ve araziler üzerinde çeşitli gayrimenkul projeleri geliştirerek, bu projelerin en uygun maliyetlerle inşaatlarını tamamlamak ve ardından satışlarını gerçekleştirerek karını realize etmek, ikincisi ise sahip olduğu gayrimenkullerin işletimini ve yönetimi yaparak kira geliri etmek olarak özetlenebilir. Şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler aşağıda verilmektedir:

4.1.1. Pazarlama ve rekabet riski:

- Şirket'in projelerinin bulunduğu Mahmutbey/Bağcılar/Halkalı/Ataşehir bölgesinde yapılmakta olan yoğun ofis ve otel inşaatları rekabeti de beraberinde getirmekte olup, Şirket'in "My Ofis 212" ve "Otel" projelerinin satışı, rekabet riski sebebiyle Şirketin beklentilerinin aksine kısa zamanda gerçekleşmeyebilir. Bölgede gerek üretilmiş mevcut stoğun fazla olması, gerekse inşaatı devam eden marka projelerin varlığı, satış fiyatları üzerinde baskı oluşturmakta olup, bu durum Şirketin tahminlerinin aksine mevcut daire stoğunun satışında yavaşlamaya ve istenilen fiyatlara ulaşılmasına engel olabilir, bu nedenle Şirket çeşitli indirim veya vade kampanyaları gibi satış stratejileri uygulamak zorunda kalabilir, bu kampanyaların maliyetleri Şirkete ek yük getirebilir ve bu durum Şirket'in satış gelirlerinin ilerleyen dönemlerde azalmasına ve Şirket'in kredi geri ödemelerinde sorunlar yaşanmasına neden olabilir.

- "My Ofis 212" projesinde mütaahhit firma ile sözleşme süresi sona erdiğinden kalan dairelerin paylaşımı yapılmıştır. Şirketin kalan 30 adet dairenin satışını kendi imkanları ile yapacak olması, pazarlama anlamında müteahhit firmanın satış gücünden yararlanamayacağı anlamına gelmekte olup bir dezavantaj olarak beklenen satış gelirlerinin süresini uzatabilecektir. Ayrıca daha önce yatırım amaçlı alım yapan müşterilerin binada ikinci el satışına başlamaları da bu gecikmeye katkıda bulunabilecektir. Dairelerin tamamının kısa vadede satılamama ve tahmin edilen satış cirosuna ulaşılama riski vardır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



- Bağcılar bölgesinde yapılmakta olan diğer alışveriş merkezleri, Şirket'in sahibi olduğu "212 İstanbul AVM"yi rekabet açısından zorlayabilecek olup, bu kapsamda AVM ziyaretçilerinin başka alışveriş merkezlerini tercih etmesi, giriş sayılarında düşme yaşanması, içerideki kiracıların ise ciro kayıpları ile karşı karşıya kalmasına neden olacaktır. Şirket'in kira tahsilatlarında sorun yaşaması riski vardır.

- AVM'de kira kontratları ortalama 5 yıl süreli yapılmaktadır ancak birçok faktör kiracıların kontratlarını erken fesih etmelerine neden olabilir. Doluluk oranının artırılması amacıyla AVM'nin pazarlama, reklam ve halkla ilişkiler giderlerinin de artma olasılığı çok yüksektir.

- 2009 yılında inşaatı tamamlanmış olan yapının zaman geçtikçe bakım ve yenileme masrafları çıkacak olup gelirlerde azalmaya neden olacaktır. Sürdürülebilir gelir açısından mevcut kiracıların memnuniyetinin sağlanması, yeterli cirolara ulaşabilmeleri ve mevcut boş dükkanların kiralanması doğru stratejilerle mümkündür.

- AVM' nin yönetiminde yapılacak hatalar ve müşteri taleplerine göre oluşan trendlere uyum sağlayamama rekabette geri kalmasına sebep olacaktır. Şirket yönetiminde veya AVM yönetiminde olabilecek yönetici değişiklikleri veya yanlış stratejiler sonucunda gelir kayıplarının oluşma riski vardır. Rekabetin bir diğer sonucu ise yeni açılan AVM'lerin kiracılarına dekorasyon destekleri vermeleri veya kira ödemesiz dönemlerle kiralama yapmaları, kira metrekare fiyatlarında ciddi indirimler vermeleri olup, bu baskı Şirketin mevcut kiracılarından çeşitli indirim talepleri veya ödemesiz dönem talepleri almasına neden olabilir.

- Şirketin önümüzdeki dönemde yeni projeler geliştirebilmesi için yüksek miktarda özkaynağa ihtiyacı olacağı gözükmekte, bu kaynağı sağlayamama durumunda ise sektörde rekabet riski ve yeni projeler geliştirememesi riski ile karşılaşacağı olasıdır.

4.1.2. Yoğunlaşma riski:

- Şirketin "212 İstanbul AVM", "My Ofis 212" projesi ve "Otel" projesinin aynı arsa üzerinde bulunması sebebiyle herhangi bir olumsuz doğa olayı veya olumsuz benzer bir olay karşısında her üçünün de bu durumdan etkilenme riski vardır. Bina sigortalarının düzenli olarak yapılmasına karşın, sigorta tutarlarını aşan kısımların yanında faaliyet gelirleri kaybına uğrama ihtimali de bulunmaktadır. Projelerin aynı noktada yoğunlaşmış olması doğa olayları dışında öngörülemeyen herhangi bir olumsuz durumda da tamamının etkilenmesine ve Şirket'in gelir kaybına yol açabilecektir.

- Ayrıca bölgede AVM, rezidans, ofis ve otel projelerinin çoğalması Şirketin bu konseptte inşa edilen diğer projelerle yoğun rekabeti her üç projesi içinde geçerli olacaktır.

4.1.3. Aareal Bank kredisi ve döviz riski

Şirket'in Bağlı Ortaklığının, 2007 yılında 5 yıl vadeli olarak "212 İstanbul AVM"nin finansmanı amacıyla imzalamış olduğu 95.000.000.- Euro tutarındaki proje finansmanı kredi sözleşmesinin vadesi Aralık 2012 'de dolmuştur. Bağlı ortaklığımızın 2012 yılında Aareal Bank ile yürüttüğü kredinin refinansmanı görüşmeleri neticesinde, Aralık 2012 tarihinde, kalan 86.925.000.- Euro anapara bakiyesinden mahsup edilmek üzere bankaya 10.235.750.- Euro daha anapara ödemesi gerçekleştirmiştir. Bu ödemeye birlikte toplamda 76.689.250.- Euro kredi bakiyesi 5 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılmıştır.

Bağlı Ortaklığın Aareal Bank'dan kullanmış olduğu kredinin dönem bakiyesi 75.730.634,37 Euro olup bu kredi için "212 İstanbul AVM" ipoteği verilmiştir.

Kredi sözleşmesi çerçevesinde Bağlı Ortaklığın bazı rasyoları tutturma yükümlülükleri bulunmakta olup, rasyoların tutmaması hallerinde, öncelikle tutturulması amacıyla Bağlı Ortaklığın ve garantör sıfatıyla da Şirket'in, sözleşmede tanımlanmış süreler içerisinde rasyonun

içeriğine göre yerine getirmesi gereken genellikle finansal yükümlülükler mevcut olup, bunların yetersizliği hallerinde ise genel olarak sözleşmenin, TEMERRÜT HALLERİ maddesinin işlerlik kazanması ve kredinin ger çağırılma riski vardır. Söz konusu rasyolar banka tarafından üç ayda bir test edilmekte olup, AVM'nin gelir düzeyinin korunmasını ve takibini sağlamak adına yapılmaktadır.

BÖKO (Borç Ödeme Katsayısı Oranı)

Alişveriş Merkezi gelirlerden, giderler düşüldükten sonra kalan kısmın, 12 aylık periyotta Aareal Bank anapara ve kredi faizleri geri ödeme toplamına oranı % 110'un altına düşmeyecektir. Düşerse, bu oranın tutturulması için gereken tutar garantör olarak Şirket tarafından karşılanacaktır.

BÖKO hesaplanması:

Net gelir = (12 aylık period için Alishveriş Merkezinin Kdv dahil tüm gelirleri - İndirimler - İadeler - kiracılara yansıtılmayan ortak alan giderleri)

Borç servisi = (12 aylık period için Aareal Bank'a ödenecek anapara taksitleri + faizler)

BÖKO = Net gelir / Borç Servisi

Kredinin Değere Oranı

Kredi Alan, Kredinin bakiyesinin, AVM'nin Değerine Oranı'nın %56'yı (yüzde elli altı) hiçbir zaman aşmayacağını taahhüt eder.

Her bir durum için ve Kredinin Değere Oranı %56'nın (yüzde elli altı) üzerinde olduğu müddetçe:

Kredi Alan, Aracı'nın yazılı bildiriminden itibaren 3 İş Günü içerisinde Kredinin Değere Oranı'nın %56 (yüzde elli altı) seviyesinde olmasını sağlayacak yeterli miktardaki Vadesi Uzatılmış Kredi'yi geri öder; ve Kredi Alan'ın söz konusu geri ödemeyi 3 İş Günü içerisinde yapmaması halinde; Garantör, Aracı'nın yazılı bildiriminden itibaren 7 İş Günü içerisinde Kredi Alan adına ve hesabına Kredinin Değere Oranı'nın %56 seviyesinde olmasını sağlayacak yeterli miktardaki Vadesi Uzatılmış Kredi'yi geri öder.

Hesaplanması:

Kredinin değere oranı = Kalan toplam kredi anapara bakiyesi / AVM'nin piyasa değeri

Net Borç Getirisi Oranı

Kredi Alan her zaman minimum Net Borç Getirisi Oranı'nın %12'sini (yüzde on iki) muhafaza edeceğini taahhüt eder.

Her bir durum için ve Net Borç Getirisi Oranı %12'nin (yüzde on iki) altında olduğu müddetçe:

Kredi Alan, Aracı'nın yazılı bildiriminden itibaren 3 İş Günü içerisinde Net Borç Getirisi Oranı'nın %12 seviyesinde olmasını sağlayacak yeterli miktardaki Vadesi Uzatılmış Kredi'yi geri öder; ve Kredi Alan'ın söz konusu geri ödemeyi 3 İş Günü içerisinde yapmaması halinde; Garantör, Aracı'nın yazılı bildiriminden itibaren 7 İş Günü içerisinde Kredi Alan adına ve hesabına Net Borç Getirisi Oranı'nın %12 seviyesinde olmasını sağlayacak yeterli miktardaki Vadesi Uzatılmış Kredi'yi geri öder.

Hesaplanması:

NBGO = Yıllık net kira geliri / Kalan toplam kredi anapara bakiyesi

Test Tarihi ve Test Dönemi

İlk Test Tarihi'nden itibaren başlayarak her üç ayda bir Test Dönemi'nde (Her biri "Test Tarihi" olarak anılacaktır) BÖKO, Kredinin Değere Oranı ve Net Borç Getirisi Oranı test edilir.

Testler ve test sonuçları ile ilgili bugüne kadar Aareal Bank'dan herhangi bir ihtar veya uyarı alınmamıştır.

EDİP
YATIRIM MENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

2 Kasım 2013

KREDİ TESİSİ GERİ ÖDENME PLANI

Gösterge Niteliğinde Vadesi Uzatılmış Kredi Tesisine İlişkin Ödeme Planı		
Geri Ödeme Tarihi *	Geri Ödeme Tutarı/EUR	Ödenmemiş Anapara Tutarı/EUR
19/12/2012		76.689.250,00
19/03/2013	958.615,63	75.730.634,37
19/06/2013	958.615,63	74.772.018,74
19/09/2013	958.615,63	73.813.403,11
19/12/2013	958.615,63	72.854.787,48
19/03/2014	958.615,63	71.896.171,85
19/06/2014	958.615,63	70.937.556,22
19/09/2014	958.615,63	69.978.940,59
19/12/2014	958.615,63	69.020.324,96
19/03/2015	958.615,63	68.061.709,33
19/06/2015	958.615,63	67.103.093,70
19/09/2015	958.615,63	66.144.478,07
19/12/2015	958.615,63	65.185.862,44
19/03/2016	958.615,63	64.227.246,81
19/06/2016	958.615,63	63.268.631,18
19/09/2016	958.615,63	62.310.015,55
19/12/2016	958.615,63	61.351.399,92
19/03/2017	958.615,63	60.392.784,29
19/06/2017	958.615,63	59.434.168,66
19/09/2017	958.615,63	58.475.553,03
Son Vade Günü (19/12/2017)	58.475.553,03	

Bağlı Ortaklığın yukarıda belirtilen rasyoları tutturamaması halinde, bu rasyoların tamamlanması amacıyla Bağlı Ortaklığa aktarılması gereken ayrıca bir nakit ihtiyacı riski bulunmaktadır. Ek olarak alışveriş merkezinin kira kontratları Euro bazlı olsa da, Euro kurunda oluşabilecek önemli orandaki yukarı yönlü değişimler kredi geri ödemelerinde Bağlı Ortaklığın yüksek kur riskine maruz kalmasına sebep olabilecektir. Aşağıdaki tabloda izahnamede yer alan dönemler itibarıyla söz konusu kredinin bakiyeleri ve Euro kurundaki değişim gösterilmiştir.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	30 Haziran 2013
	Kredi Tutarı	Kredi Tutarı	Kredi Tutarı	Kredi Tutarı
Aarealbank	94.050.000,00	91.200.000,00	76.689.250,00	73.813.403,11
Dönem Euro/TL kuru	2,0551	2,4438	2,3452	2,5137
Kur değişim oranı		%18,91	-%4,20	%7,18

Diğer taraftan AVM'nin kira kontratlarının Euro bazlı olması, ciddi orandaki kur artışlarında kiraların tahsil edilememesi riskini doğurmaktadır. Şirketin daire satışları TL üzerinden yapılmakta kredi borçları ise Euro bazlı olduğundan kur riski mevcuttur.

4.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

4.2.1. Genel ekonomik riskler

2007 yılında başlayan finansal kriz ve arkasından gelen küresel ekonomik gerileme, Türkiye gayrimenkul pazarı da dahil olmak üzere, dünya genelinde olumsuz etkiler yaratmıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü de dahil olmak üzere birçok ekonomik faaliyeti etkileyen bu ekonomik

EDİP

şartlar tüketim ve yatırım planlarında da belirsizliğe neden olmuştur. Şirketin faaliyet gösterdiği gayrimenkul geliştirme ve AVM sektörü, tüketicilerin harcama eğilimlerini ve yatırım yapma isteğini doğrudan doğruya olumsuz yönde etkileyen bu çeşit ekonomik veya siyasi gelişmelere çok hassas yapısı nedeniyle birçok riske maruz kalmaktadır. Nitekim, AVM'nin inşaatı sırasında yaşanan bu kriz sebebiyle öngörülen inşaat maliyetlerinde ciddi artışlar olmuş, kiralama çalışmalarına sekte vurmuş, birçok kiralama anlaşmasının gecikmesine neden olmuştur. Gerek global ve gerekse yurtiçinde gelecekte oluşabilecek herhangi benzer bir ekonomik olumsuzluk, Şirket'in yeni projeler geliştirmesini veya mevcut projeksiyonlarına göre oluşmuş gelir hedeflerine ulaşmasını zorlaştıracak risklere sahiptir. Daire satışlarının durmasına, otel projesinin satılamamasına ve AVM'de kira gelirlerinde düşüşe neden olabilecektir.

4.2.2. Finansal piyasalar riski

Şirket faaliyetlerinin ekonomik konjonktürde yaşanan dalgalanmalardan doğrudan etkilenen bir sektör içerisinde olması, satış ve maliyet performansının ağırlıklı olarak finans sektörünün içinde bulunduğu şartlara paralel ilerlemesi, sektörün ve Şirketin finansal piyasalar risklerini oluşturmaktadır. Yeni projeler geliştirilmesi safhasında sektörün karşısında borçlanma ihtiyacını uygun maliyetlerle karşılayabilecek bir finans sektörü bulabilmesi, yatırım kararlarında en önemli etkidir. Aynı şekilde, gerçekleştirilen projelerin satışı safhasında da alıcıların taleplerini karşılayabilecek uygun maliyetli konut kredileri sağlayabilen bir finans sektörünün olması çok önemlidir. Sektörün hem alıcı hem satıcı tarafında faiz oranlarına karşı aşırı duyarlılığı bulunmakta olup bu duyarlılık önemli riskler arasındadır.

- Şirketin fonlama sıkıntısı nedeniyle karlılığını sağlayabilecek yeni projeler geliştirememesi riski vardır.

- "My Ofis 212" de yapılan daire satışlarının büyük çoğunluğu konut kredisi kullanan alıcılara yapılmıştır. Konut kredilerinde olabilecek artışlar mevcut daire stoklarının satışında talep erteleyici bir risk oluşturmaktadır.

- Şirketin mevcut değişken faizli kredilerinde de maliyet artışlarına sebep olarak zararlarını artırma riski bulunmaktadır.

- Finansal piyasalarda yaşanacak dalgalanmalarla birlikte döviz kurlarında oluşabilecek yukarı yönlü artışlar, sektörde dövizle borçlanan firmalarda ciddi finansal maliyet artışlarına neden olmakta önemli tutarlarda kur farkı zararı yazmaktadırlar. AVM'nin kira kontratlarının Euro bazlı olması, ciddi orandaki kur artışlarında kiralaların tahsil edilememesi riskini ve sonucunda Bağlı Ortaklığı'nın kredi anapara ve faiz ödemelerini yapamama riskini doğuracaktır. Sektörün finansal piyasalara duyarlılığı çok yüksek olup özellikle faiz ve kurlardaki olumsuz değişimlerinden dolayı firmaların faaliyet sonuçları ve mali durumları üzerinde önemli oranda olumsuz etkiler oluşabilir.

4.2.3. Sektördeki gelişmeler ve rekabet riski

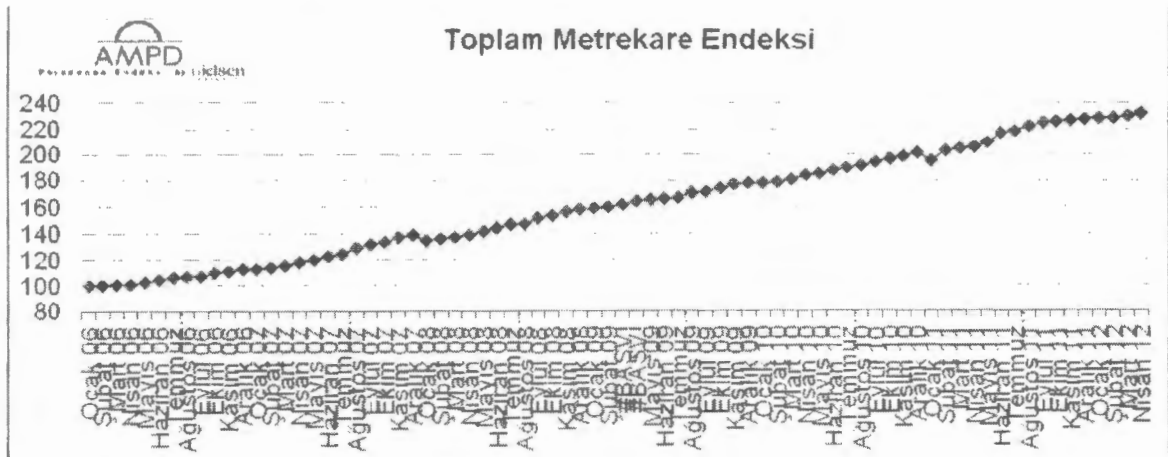
- Son yıllarda birçok büyük holding ve grup şirketlerin gayrimenkul sektörüne girişiyle birlikte, bir yandan rekabetin getirdiği farklılaşma isteği diğer yandan alıcıların talepleriyle oluşan yüksek standartlar, birçok markalı projenin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Konut ve ofislerdeki bu konfor ve sunulan olanaklar Şirketlerin maliyetlerini artırmış bunun sonucu olarak da bu maliyetler daire satış fiyatlarına yansımıştır. Hızla artan fiyatlar alıcıların geri ödeme sürelerinin uzamasına neden olmuştur. Geri ödeme sürelerinin uzaması daha fazla tutarda konut kredisi kullanımına, kullanılan kredi miktarının artması da alıcıların daha fazla maliyete katlanmasına ve daha fazla tutarlarda aylık geri ödemeler yapmasına neden olmaktadır. Müşteriler üzerine binen bu yük alt ve orta gelir grubuna hitap edecek projelerin geliştirilmesine satış zorluğu nedeniyle engel olacaktır. Bunun yanı sıra şehir içlerinde artan arsa fiyatları nedeniyle de orta ve alt gelir grubundan talep azalması ile karşı karşıya kalma riski mevcuttur. Şirketin önümüzdeki dönemde

yeni projeler geliştirebilmesi için yüksek miktarda özkaynağa ihtiyacı olacağı gözükmemekte, bu kaynağı sağlayamama durumunda ise sektörde rekabet riski ve yeni projeler geliştirememesi riski ile karşılaşacağı olasıdır.

- AVM sektöründe ise birçok konsepti içerisinde barındıran dev projelerin hayata geçmesi, orta ve küçük boyutlu AVM'lerin rekabet şanslarını azaltmakta, yaşanan bu hızlı gelişim karşısında mevcut marka karmasını koruyamayan veya dönüşümü yakalayamayan AVM'ler de sorunlar ortaya çıkmaktadır. Finansal yapıdan güçlü olan bu büyük projelerle olan rekabet baskısı bu orta ve küçük ölçekli AVM'leri m2 kira fiyatlarında indirime zorlamaktadır.

Aynı şekilde alışveriş merkezi giriş ve ciro sayıları sektörde önemli bir ölçü kabul edildiğinden, bu durum boş mağazaların kiralanmasında da risk yaratabilecektir.

2006-2012 yılları arası inşaa edilen alışveriş merkezleri toplam m² endeksi



Kaynak: www.ampd.org/araştırmalar



Kaynak: www.ampd.org/araştırmalar

2013 sonu beklentisine göre Türkiye geneli faal AVM sayısı 367 adete, AVM'lerdeki kiralanabilir metrekare ise 7,8 milyona ulaşacaktır. (Kaynak: www.ampd.org/araştırmalar)

4.2.4. Devlet ve yerel yönetimlerin teşvikleri

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası kapsamında riskli yapıların güçlendirilmesi veya yıkılması ve daha dayanıklı yapının inşa edilmesi suretiyle dönüştürülmesi amacıyla uygulamaya konan kentsel dönüşüm projesi inşaat sektörüne bir hareketlilik getirmiştir.

EDİP
TAYRİMEKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Bu konuda çalışmak üzere sektöre birçok yeni şirket girmektedir. Ancak bu aynı zamanda mevcut gayrimenkul geliştirme şirketlerinin faaliyet alanlarının da daralmasına yol açmaktadır. Şehir içlerindeki eski binaların yıkılarak daha fazla adette yeni konut üretimi sektörde arz fazlasına neden olma riski taşımaktadır.

4.2.5. Vergi politikaları ve mevzuat değişiklikleri

01.01.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 2012/4116 Bakanlar Kurulu Kararının 7. Maddesi ile daha önce 150 m2 nin altında konutlara uygulanan %1 KDV oran uygulaması terk edilerek, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29. Maddesine göre açıklanan metre kare birim değerlerine göre belirlenecek bir sisteme geçilmiştir. Yeni oranlar yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerine ilişkin konut teslimlerine uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir. Yapı ruhsatı 1 Ocak 2013 tarihinden sonra alınacak projeler için ise, mevcut konut stoku eritilene kadar erteleneceği öngörüsünü doğurmaktadır. Mevcut vergi oranlarında olabilecek artışların proje satışlarına olumsuz etki etme riski mevcuttur.

4.2.6. Maliyetler

- Gayrimenkul proje geliştirme sektöründe maliyetlerin ve karlılığın oranını gösteren en belirleyici unsur projenin geliştirileceği arsanın konumu ve fiyatı olmaktadır. Proje konseptinin belirlenmesinin ardından proje geliştirme ve mimari çalışmalar daha sonra ise inşaat maliyetleri gelmektedir. Rekabetin zorladığı daha konforlu ve olanakları daha geniş projeler geliştirme isteği yatırımcı şirketlerin daha fazla maliyete katlanmasına neden olmaktadır. Önceki yıllara oranla sektördeki proje maliyetlerinde ciddi artışlar meydana gelmektedir. Bu maliyetler fiyatlara yansıtıldığı ölçüde karşılanabilmektedir ancak her durumda sektörün maliyet artışları nedeniyle kar marjlarında azalma riski vardır.

- AVM sektöründe ise işletme harcamalarının büyük oranda kiracılara yansıtılması nedeniyle, yatırımcı şirketleri bu maliyetlerde olabilecek artışlar çok fazla etkilememektedir. Ancak bu maliyetler mevcut doluluk oranları üzerinden kiracılara yansıtılmakta, boş alanlara isabet eden harcama payları ise yatırımcı şirketler üzerinde kalmaktadır. AVM' lerin boş alanları arttıkça bu giderlerden payları da artacağından, bu kapsamda önemli gelir kayıpları yaşama riskleri mevcuttur. Diğer taraftan AVM binalarının zaman geçtikçe artan oranda fiziksel yıpranmaya maruz kalmaları yatırımcı firmalara bir süre sonra ek maliyetler getirerek gelir kayıplarına neden olacaktır.

4.2.7. Teknolojik gelişmeler

Dünyadaki teknolojik gelişmelere paralel olarak ülkemizde de son zamanlarda hızla artan internet üzerinden satış, perakende sektörü üzerinde yavaş yavaş etkisini göstermeye başlamıştır. 2012 yılında alışveriş merkezlerinde toplam ciro 55 Milyar TL, ciro artışı ise % 13 olarak gerçekleşmiş, e-ticaret ise 30 Milyar TL ciro ve % 35,5 oranında bir büyüme yakalayarak pazardan önemli bir pay almayı başarmıştır. *Kaynak: www.ampd.org*

Özellikle elektronik eşya, kitap, kırtasiye ve bazı hazır giyim ürünlerinde e-ticaret ciddi satış cirolarına ulaşmaktadır. İşletme maliyetleri açısından bakıldığında son derece uygun rakamlarla yapılan bu iş, alışveriş merkezlerinde yüksek kiralar veren perakende mağazalarına göre önemli rekabet avantajları yaratmaktadır. Perakende sektöründeki bu gelişmelerin alışveriş merkezi kiracıları açısından yaratacağı ciro düşüşleri, alışveriş merkezi yatırımcılarına ise düşük kiralar veya kira indirimleri olarak geri dönme riskini doğuracaktır.

4.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

a) İhraç edilen payların kar payı gelirineline ilişkin riskler

Şirketin finansal riskler ve zarar riski gerçekleştiği ölçüde beklenen karın elde edilememesi sonucunda kar dağıtamaması riski vardır. Öte yandan beklenen kar olussa dahi, şirket Genel

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

2 Kasım 2013

Kurulunda, esas sözleşmesine ve ilgili mevzuata uygun olduğu ölçüde pay sahiplerine temettü ödememeye karar verebilir. Şirket'in mevcut durum itibarıyla yasal olarak temettü dağıtım zorunluluğu bulunmamasına rağmen Şirket yönetimi dağıtılabılır kar olduğu dönemlerde kendi inisiyatifi ile kar dağıtımını konusunda genel kurula teklif götürebilir Şirketin 30.06.2013 tarihi itibarıyla düzenlenen bilançolarında 42.931.095.- TL geçmiş yıl zararı olduğundan bu zararlar mahsup edilinceye kadar Şirket tarafından kar dağıtım yapılmayacaktır.

b) İhraç edilen payların sermaye kazancına ilişkin riskler:

Şirket payları halka arz öncesinde aktif olarak BİAŞ'da işlem görmektedir. Ekonomideki, Sermaye Piyasasındaki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir. Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

İhraç edilen ortaklık payları temettü ve sermaye arttırım politikalarından etkilenebilir. Bunlara ek olarak pay sahipleri Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu tasfiye bakiyesine payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir

4.4. Diğer riskler:

4.4.1. Finansal riskler:

Şirket faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler, sermaye riski, kredi riski, likidite riski, faiz riski ve yabancı para riskidir.

Şirket'in kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, finansal kiralama, nakit ve kısa vadeli banka mevduatları ile direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlardır.

a) Sermaye riski:

Şirketin sermaye yapısı, borçlar, nakit ve nakit benzerleri ile sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak (özsermaye) kalemlerinden oluşmaktadır. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen krediler, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır; net finansal borç ise toplam finansal yükümlülüklerden nakit ve benzeri değerlerin düşülmesiyle bulunmaktadır.

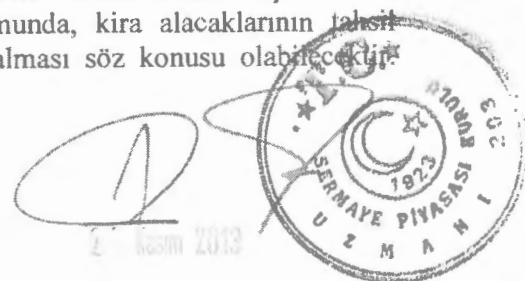
Dönemler itibarıyla Şirketin sermaye yeterliliğini gösteren toplam "net borç/özkaynak oranı" 30.06.2013 için 5,88 , 31.12.2012 için 4,25 , 31.12.2011 için 11,85, 31.12.2010 için 3,60 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin borçluluğunu gösteren "net finansal borçların özkaynak toplamına oranı" ise 30.06.2013 için 5,23 , 31.12.2012 için 3,78 , 31.12.2011 için 9,88 , 31.12.2010 için 3,28 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin finansal borçlarının ağırlıklı olarak Euro bazlı olması nedeniyle dönem sonlarında kur değerlemesinin ardından TL bazında hesaplanan borç ve oranlar üzerinde döviz kuru dalgalanmalarının önemli etkisi bulunmaktadır.

b) Kredi riski:

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Kredi riski, bankalarda tutulan mevduatlardan ve tahsil edilmemiş alacaklar ve taahhüt edilmiş işlemleri de kapsayan kredi riskine maruz kalan müşterilerden oluşmaktadır. Kiracıların ödeme güçlüğüne düşmeleri durumunda, kira alacaklarının tahsil edilememesine bağlı olarak, Şirket'in kredi riskine maruz kalması söz konusu olabilecektir.

EDİP
ENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Grubun dönemsonu itibarıyla, Ticari Alacakları, İlişkili Taraf Alacakları, Diğer Taraf Alacakları, Bankalardaki Mevduatları ve Nakit ve Nakit Benzerlerinin toplanması ile bulunan finansal tablo dönemleri boyunca hesaplanan kredi riskleri 30.06.2013 için 4.589.372.-TL, 31.12.2012 için 6.567.410.-TL, 31.12.2011 için 3.734.351.-TL, 31.12.2010 için 4.619.675.-TL olarak gerçekleşmiştir.

c) Likidite riski:

Likidite riski Şirket'in net fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. 3 aydan kısa vadeli yükümlülükler 30.06.2013 için 8.061.416.-TL, 31.12.2012 için 7.384.076.-TL, 31.12.2011 için 9.707.827.-TL, 31.12.2010 için 16.737.132.-TL olarak gerçekleşmiştir.

d) Faiz riski:

Grup, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Grubun faiz pozisyonları, 30.06.2013 için sabit faizli finansal araçlar 197.761.088.-TL, değişken faizli finansal araçlar 18.485.388.-TL.

31.12.2012 için sabit faizli finansal araçlar 202.939.653.-TL, değişken faizli finansal araçlar 6.372.510.-TL.

31.12.2011 için sabit faizli finansal araçlar 238.762.143.-TL, değişken faizli finansal araçlar 10.673.069.-TL.

31.12.2010 için sabit faizli finansal araçlar 226.924.752.-TL, değişken faizli finansal araçlar 6.970.312.-TL olarak gerçekleşmiştir.

e) Yabancı Para riski:

Yabancı para riski Şirket'in ABD doları ve EURO cinsinden yükümlülüklerle sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in ayrıca yaptığı işlemlerden doğan yabancı para riski vardır. Bu riskler Şirket'in TL dışındaki para birimi cinsinden mal ve hizmet alım ve satımı yapması ve yabancı para cinsinden banka kredisi kullanmasından kaynaklanmaktadır.

Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu, 30.06.2013 için (217.260.084.-TL), 31.12.2012 için (209.414.264.-TL), 31.12.2011 için (250.887.494.-TL), 31.12.2010 için (230.467.006.-TL) olarak gerçekleşmiştir.

Bu bölümde sayılan yukarıdaki riskler nedeniyle Şirket'in aktifleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu önemli oranda olumsuz etkilenebilir.

5. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

5.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

5.1.1. İhraççının ticaret unvanı:

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

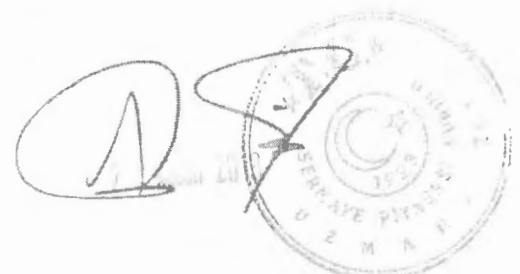
5.1.2. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler:

Yoktur.

5.2. Yatırımlar:

5.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

EDİP
MENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



212 İstanbul Alışveriş Merkezi;

İstanbul, Bağcılar, Mahmutbey, Basın Ekspres Yolu üzerinde 234.000 m² kapalı alan, 70.000 m² kiralanabilir alana sahip, 2007 yılında inşaatına başlanmış, 2009 Ağustos döneminde açılışı gerçekleştirilmiştir. Alışveriş Merkezi'nin piyasa değeri 2009 yılında Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ve www.edip.com internet adresinde "Kurumsal Yönetim/Özel Durum Açıklamaları" kısmında yayınlanan değerlendirme raporuna göre 349.300.000 TL 'dir.

Projenin finansal özeti;

Dönem	Yatırım harcaması	Finansman
2006-2009	95.000.000.-Euro	Aareal Bank A.G.
2009-2013	4.800.000.- Euro	Finansal kiralama
2006-2013	25.200.000.- Euro	Edip Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Toplam	125.000.000.- Euro	

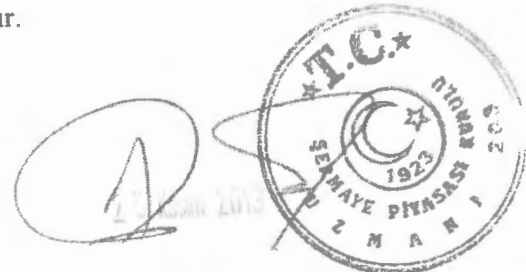
Bağlı ortaklığımız Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Aareal Bank A.G. arasında, "212 İstanbul AVM" inşaatının finansmanında kullanılmak üzere 19.12.2007 tarihinde 5 yıl vadeli aşağıdaki ödeme planı dahilinde proje finansman kredisi sözleşmesi imzalanmıştır. Kredinin faizi dönem boyunca sabitlenmiştir.

Aareal Bank Kredisi Geri Ödeme Planı

Gösterge Geri Ödeme Çizelgesi		
Ödeme Tarihi	EURO bazında Geri Ödeme Tutarı	EURO bazında Bakiye Kredi Tutarı
19/12/2007	İmza Tarihi	-
1/9/2009	Tamamlanma Tarihi	95.000.000,00
1/9/2010	475.000,00	94.525.000,00
1/12/2010	475.000,00	94.050.000,00
1/3/2011	475.000,00	93.575.000,00
1/6/2011	475.000,00	93.100.000,00
3/9/2011	950.000,00	92.150.000,00
1/12/2011	950.000,00	91.200.000,00
1/3/2012	950.000,00	90.250.000,00
1/6/2012	950.000,00	89.300.000,00
1/9/2012	1.187.500,00	88.112.500,00
01/12/2012	1.187.500,00	86.925.000,00
19/12/2012	86.925.000,00	-

Bağlı Ortaklık bankadan projenin inşaatı süresince hakediş bazında kısım kısım çekilerek toplamda 95.000.000.-Euro kredi kullanmıştır. Alışveriş merkezi inşaatı Ağustos 2009 tarihinde tamamlanarak faaliyete geçmiş olup AVM' nin açılış tarihinden itibaren ilki 01.09.2010 tarihinde olmak üzere kredi anapara taksitlerinin ödenmesine başlanmıştır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



19 Aralık 2012 tarihinde yapılan yeni bir tadil sözleşmesi ile kredinin vadesi 5 yıl daha uzatılmış olup vade sonu 19.12.2017'dir. Banka ile varılan mutabakat gereği 19.12.2012 tarihinde anapara bakiyesinden mahsup edilmek üzere 10.235.750 Euro daha ödeme yapılmış olup, kalan anapara bakiyesi 76.689.250 Euro'ya indirilerek ödeme planı aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir. Dönemlere ait faiz ödemeleri de aynı tarihlerde gerçekleştirilmektedir. Yeni dönemde uygulanacak faiz oranı da sabitlenmiştir.

Sözleşmenin imzasının ardından bankanın AVM binası üzerindeki ipotek teminatı da aynı tutara indirilmiştir.

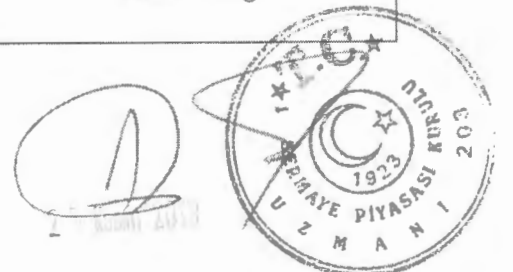
KREDİ TESİSİ GERİ ÖDENME PLANI

Gösterge Niteliğinde Vadesi Uzatılmış Kredi Tesisine İlişkin Ödeme Planı		
Geri Ödeme Tarihi *	Geri Ödeme Tutarı/EUR	Ödenmemiş Anapara Tutarı/EUR
19/12/2012		76.689.250,00
19/03/2013	958.615,63	75.730.634,37
19/06/2013	958.615,63	74.772.018,74
19/09/2013	958.615,63	73.813.403,11
19/12/2013	958.615,63	72.854.787,48
19/03/2014	958.615,63	71.896.171,85
19/06/2014	958.615,63	70.937.556,22
19/09/2014	958.615,63	69.978.940,59
19/12/2014	958.615,63	69.020.324,96
19/03/2015	958.615,63	68.061.709,33
19/06/2015	958.615,63	67.103.093,70
19/09/2015	958.615,63	66.144.478,07
19/12/2015	958.615,63	65.185.862,44
19/03/2016	958.615,63	64.227.246,81
19/06/2016	958.615,63	63.268.631,18
19/09/2016	958.615,63	62.310.015,55
19/12/2016	958.615,63	61.351.399,92
19/03/2017	958.615,63	60.392.784,29
19/06/2017	958.615,63	59.434.168,66
19/09/2017	958.615,63	58.475.553,03
Son Vade Günü (19/12/2017)	58.475.553,03	

Bağlı ortaklığımız Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. tarafından Alışveriş Merkezi inşaatı sırasında imzalanan leasing sözleşmelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır, son durum itibarıyla tamamı ödenmiş olup başkaca herhangi bir finansal veya operasyonel kiralama işlemimiz bulunmamaktadır.

Kiralananın Cinsi	Kiralama Süresi Başlangıç-Bitiş	Kiralama Bedeli	Kiralayan
Asansör, yürüyen merdiven	09.03.2009 06.02.2012	1.029.731 EUR	Türkiye Finans
Jeneratörler	20.01.2009 05.02.2013	1.120.000 EUR	Ak Leasing
Soğutma Gurubu, Chiller, Orta Gerilim hücreleri	06.05.2009 07.05.2013	1.066.669 EUR	Vakıf Leasing
Sinema koltukları ve Hahları	17.07.2009 01.07.2013	158.231 EUR	Vakıf Leasing

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Alışveriş Merkezi'nin inşaatı sırasında ana ortak olarak Şirketimiz, bağlı ortaklığı Edip UG'ye 25.200.000 Euro finansman sağlamış olup, daha sonra bu borçlar sermaye artırımı yoluyla bağlı ortaklıkta bırakılmıştır. Şirketimiz bu fonları, gerek yaptığı nakit sermaye artırımlarından elde edilen fonların, gerekse kullandığı banka kredilerinin aktarılması yoluyla sağlamıştır.

Şirketimizin dönemler itibarıyla kullanmış olduğu banka kredileri hareket tablosu :

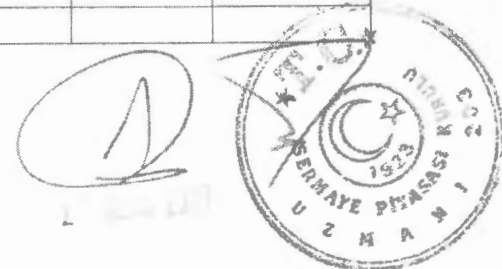
Edip Gayrimenkul Yatırım San ve Tic. A.Ş.					
2010 Banka kredileri					
Kurum	Kredi Tutarı	Döviz Cinsi	Tarihi	Vadesi	Faiz Oranı
YKB	422.222,23	EUR	28.08.2009	26.01.2011	7,500%
Denizbank	1.000.000,00	EUR	10.08.2010	17.08.2011	6,000%
T.İş Bankası	450.000,00	EUR	14.08.2008	14.04.2011	4,111%
T.İş Bankası	666.668,00	EUR	28.08.2008	14.04.2011	4,105%
T.İş Bankası	583.334,00	EUR	17.12.2008	14.04.2011	10,043%
T.İş Bankası	883.332,00	EUR	22.12.2008	14.04.2011	10,043%
T.İş Bankası	750.000,00	EUR	28.01.2009	14.04.2011	9,950%
Garanti Bankası	5.000.000,00	EUR	09.09.2009	11.09.2011	7,630%
Garanti Bankası	5.000.000,00	EUR	24.11.2009	24.11.2011	7,500%
Denizbank	2.000.000,00	TL	10.08.2010	25.01.2011	12,000%
Alternatifbank	1.000.000,00	TL	11.10.2010	25.01.2011	11,000%
Toplam TL	3.000.000				
Toplam Euro	14.755.556				

2011 Banka kredileri					
T.İş Bankası	4.000.000,00	EUR	25.01.2011	30.11.2012	5,218%
T.İş Bankası	300.000,00	EUR	14.04.2011	30.11.2012	5,304%
Garanti Bankası	5.000.000,00	EUR	24.11.2011	22.11.2013	7,400%
Toplam TL	-				
Toplam Euro	9.300.000				

2012 Banka kredileri					
T.İş Bankası	2.700.000,00	EUR	30.11.2012	31.05.2013	4,126%
T.İş Bankası	4.235.750,00	EUR	19.12.2012	26.12.2013	5,000%
Garanti Bankası	5.000.000,00	EUR	24.11.2011	22.11.2013	7,400%
Toplam TL	-				
Toplam Euro	11.935.750				

30.06.2013 Banka kredileri					
T.İş Bankası	2.300.000,00	EUR	30.11.2012	29.11.2013	4,216%
T.İş Bankası	4.235.750,00	EUR	19.12.2012	26.12.2013	5,000%
Garanti Bankası	5.000.000,00	EUR	24.11.2011	22.11.2013	3,750%
Toplam TL	-				
Toplam Euro	11.635.750				

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Lüleburgaz tesisleri:

Büyükkarıştıran mevkiinde 1995 yılında alınan arazi üzerinde başlanan boyahane, dikiş ipliği ve kojenarasyon 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.

Şirket'in 2008 yılında iplik üretim faaliyetine son vermesinin ardından, tesisteki tüm makina, tesis ve demirbaşlar satılarak, binaların boşaltılması sağlanmış, ardından kira geliri elde etme amacıyla bölgede bulunan çeşitli şirketlere kiralanmıştır. Bugün itibarıyla tesisin on ayrı firmaya toplamda yaklaşık 41.000 m² 'lik kısmı kiralanmıştır. Tesis içerisinde 21.769 m² ile en büyük kiracı Paşabahçe Cam San ve Tic. A.Ş.'dir. Tesisin yıllık brüt kira gelirleri aşağıda listelenmiştir. Tesisin 2013 Temmuz ayında Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne yaptırılan www.kap.gov.tr ve www.edip.com'da "Kurumsal Yönetim/Özel Durum Açıklamaları" kısmında yayınlanan değerleme raporuna göre değeri 36.820.000 TL'dir. Şirket uygun teklif gelmesi halinde tesisin satışını planlamaktadır.

Tesisten elde edilen kira gelirleri :

Kira geliri*	2009	262.141.- TL
Kira geliri*	2010	434.302.-TL
Kira geliri*	2011	1.051.641.-TL
Kira geliri*	2012	1.233.734.-TL
Kira geliri*	30.06. 2013	612.559.-TL
TOPLAM		TL

*Kira gelirlerine, masraf katılım payı gelirleri dahil edilmemiştir. Net kira geliridir

"Ağaoğlu My Ofis 212" ofis projesi:

Şirket'in 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 paylaşımlı 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.

"My Ofis 212" Projesinin özet finansal bilgileri; (30.06.2013)

510 adet ofis satış fiyatı : 185.350.000 TL (KDV Dahil)
Akdeniz İnşaat payı % 62 : 114.917.000 TL
Edip payı % 38 : 70.433.000 TL

Satılan ofis sayısı : 432 ad.
Satış cirosu : 147.458.392 TL
Edip payı % 38 : 56.034.189 TL

Stok ofis adedi : 78 ad.
Stok ofislerin satış fiyatı : 37.896.000 TL
Edip beklenen satış payı % 38 : 14.400.480 TL

EDİP

33

YATIRIM MENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Şirket ile müteahhit firma arasında 05.08.2013 tarihinde (otel projesi hariç) kalan 78 adet stok bağımsız bölüm için bir paylaşım protokolü yapılmıştır. Kalan 78 adet bağımsız bölümün paylaşımına esas matrahı için hali hazırda satış listelerinde bulunan fiyatlar baz alınmış olup, matrah KDV dahil : 37.896.000 TL'dir. Paylaşım sonucunda Şirketimiz'e 30 adet bağımsız bölüm kalmış olup, liste satış fiyatları üzerinden değeri KDV dahil 14.400.480 TL 'dir.

Paylaşım görüşmeleri esnasında, Temmuz 2013'de Şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'ndan onaylı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne yaptırılan www.kap.gov.tr ve www.edip.com'da "Kurumsal Yönetim/Özel Durum Açıklamaları" kısmında yayınlanan değerleme raporuna göre projede kalan 78 adet bağımsız bölüm için taşınmazların KDV dahil toplam değeri: 40.515.300 TL olarak tespit edilmiştir.

Şirket kalan dairelerin pazarlama ve satış çalışmalarını bu aşamadan sonra münferiden yürütecektir.

5.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Otel projesi:

Şirketin "My Ofis 212" projesi ile aynı parsel üzerinde ve aynı sözleşme kapsamında inşaatı devam eden "Otel" projesi bulunmakta olup, projenin tüm inşaat maliyeti müteahhit firmaya aittir. Projenin 2013 yılı sonlarında inşaatının tamamlanması öngörülmektedir. Son durum itibarıyla projenin inşaat sözleşmesinde belirtilen inşai kapsamı çerçevesinde %80'i tamamlanmıştır. Şirket "Otel" projesinin inşaatının tamamlanmasını beklemeden projenin satışı konusunda çalışmalar yapmaktadır. Projenin satışında Şirket'in cirodan payı %42'dir. Toplam kapalı alanı 16.185 m², oda sayısı ise 136 adet olacaktır.

5.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

6. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

6.1. Ana faaliyet alanları:

6.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, mevcut durum itibarıyla bağlı ortaklığı ile birlikte alışveriş merkezi ve konut sektöründe proje geliştirme inşaat-satış-kiralama konularında faaliyet göstermektedir. Şirket sahip olduğu "212 İstanbul AVM" nde ve "Lüleburgaz Tesisleri"nde kira geliri elde etmekte, kat karşılığı hasılat paylaşımlı olarak yaptırdığı "My Ofis 212" ofis binası projesinde ise mevcut dairelerinin satışlarını yapmakta, ve ayrıca inşaatı devam eden tamamlandığında satışını planladığı "Otel" binası projesini yürütmektedir.

Şirketin son üç il ve son ara finansal tablo dönemi itibarıyla gerçekleşen faaliyetleri;

2010

Şirket, yıl içerisinde İstanbul, Mahmutbey'de bulunan arsasında, bir müteahhit firmayla Kat Karşılığı Hasılat Paylaşımlı olarak sözleşmesini düzenlediği, "My Ofis 212" projesini başlatmış, yıl içerisinde projeden yapılan ilk etap satışları neticesinde de dönem sonu itibarıyla projenin %24'ünün satışını gerçekleştirmiştir. Projenin 2012 yılı başlarında biteceği planlanmıştır. Proje konsepti, bölgenin lüks ofis ihtiyacını karşılayabilecek özelliklere göre oluşturulmuş tamamı 510 bağımsız bölümden oluşan 1+1, 2+1 ve 3+1 dairelerden meydana gelmektedir. Şirketin bulunduğu bölgede bu konseptte önemli sayılabilecek başka bir proje olmamasının pazar payı

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

1

15 Ocak 2013



açısından ciddi bir avantaj yaratacağı düşünülmektedir. Dönemin gelir yaratan diğer faaliyetleri ise, "212 İstanbul AVM" ve "Lüleburgaz Tesisleri" kira gelirleridir. Yaklaşık 70.000 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin doluluk oranı dönemde % 88 olarak gerçekleşmiştir. "Lüleburgaz Tesisleri"nde ise iplik üretim faaliyetinden kalan eski makina tesis ve demirbaşların satışları tamamlanmış, tesisin içi kiralanabilir duruma getirilmiştir. Tesiste 58.598 m² toplam kiralanabilir alan bulunmakta olup, dönem içerisinde % 37 'lik kısmının sekiz ayrı firmaya kiralanması gerçekleştirilmiştir. Lüleburgaz'da büyük imalat şirketlerinin varlığı lojistik amaçlı depolara olan ihtiyaç ve bölgedeki birçok irili ufaklı küçük imalatçıların olması, tesisin bulunduğu konum ve altyapısı ile bu pazara dönük bir konsepte yönelmesinin daha cazip olacağı düşünülmüş ve hedeflenmiştir.

2011

Yıl içerisinde,"My Ofis 212" projesi inşaatı devam etmiş, yine bu dönemde yapılan daire satışları ile birlikte projenin satış oranı % 69 'a ulaşmıştır. Dönem içinde yapılan çalışmalar neticesinde Lüleburgaz tesislerinin kiralanmış alanı % 65'e ulaşarak toplamda on ayrı firma olmuştur. Alışveriş merkezinin doluluk oranı ise % 90 'a yaklaşmıştır.

2012

Şirket 2012 yılında "My Ofis 212" projesinin inşaatını tamamlamış, satılan dairelerin alıcılarına teslimini gerçekleştirmiştir. Dönem sonu itibarıyla projenin %85'nin satışı tamamlanmıştır. Şirketin aynı parsel üzerinde geliştirdiği "Otel Projesi" ile ilgili belediyeye yapılan başvuru uygun bulunmuş ve 14.03.2012 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. Projenin inşaatı ise aynı müteahhit firma tarafından yapılacak olup sözleşme 27.03.2012 tarihinde imzalanmıştır. Projenin inşai kapsamı, dış cephesi giydirilmiş iç tefrişatı yapılmamış bir şekilde 136 otel odasından oluşmakta olup satışı bu şekilde planlanmaktadır. Lüleburgaz tesislerinde kira sözleşmesi sona eren iki firma ayrılmış kiralanmış alan % 63 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin, dönem içerisindeki gelirleri, daire satışları ve kira gelirlerinden oluşmuştur.

30.06.2013

2013 yılı ilk altı aylık döneminde "My Ofis 212" projesi ile ilgili herhangi bir satış kampanyasına çıkılmamış olup projenin satış rakamlarında önemli bir artış olmamıştır. Şirketin bulunduğu gelişmekte olan bölgede yapılan yoğun inşaat projeleri rekabeti de beraberinde getirmekte sonucunda Şirket'in bölgeden alacağı pazar payında daralmaya neden olmaktadır. Şirket 5 Ağustos 2013 tarihi itibarıyla kalan 78 adet bağımsız bölümün paylaşımına gitmiş, kendi payına düşen 30 adet bağımsız alanı teslim almıştır. Bundan sonraki aşamalarda satış ve pazarlama konusundaki çalışmaları kendisi yürütecektir. Lüleburgaz tesislerindeki doluluk oranı ise % 70 olarak gerçekleşmiştir. Otel projesi inşaatı sözleşmedeki inşai kapsam çerçevesinde % 85 tamamlanmış olup bu yıl sonundan önce bitirilmesi planlanmaktadır. Projenin satışına yönelik pazarlama faaliyetleri de devam etmektedir. Alışveriş Merkezinde, 9.246 m² kiralık alana sahip "Praktiker" firmasının iflası nedeniyle ülke genelinden ayrılmış olması, doluluk oranının düşmesine neden olmuştur. Şirket Praktiker'den boşalan mağaza ile ilgili çeşitli firmalarla temas halinde olup en kısa sürede yeni kiralamaı gerçekleştireceğini planlamaktadır.

Grubun finansal tablo dönemleri itibarıyla gerçekleşen net satışları:

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2010	%	31.12.2011	%	31.12.2012	%	30.06.2013	%
Kira Gelirleri	21.935.988	76,16	27.812.443	76,97	28.976.439	33,39	14.952.488	74,59
Masraf katılım payları yansıma geliri	6.866.622	23,84	8.323.148	23,03	9.102.712	10,49	4.725.708	23,57

"My ofis 212" Daire satışları	-		-		48.702.614	56,12	369.080	1,84
TOPLAM	28.802.610	100	36.135.591	100	86.781.765	100	20.047.276	100

6.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:
Yoktur.

6.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

6.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket, mevcut durum itibarıyla Bağlı Ortaklığı ile birlikte alışveriş merkezi ve gayrimenkul sektöründe proje geliştirme inşaat-satış-kiralama konularında faaliyet göstermektedir. Özellikle 2007 yılından bugüne ülke ekonomisinin büyüme lokomotifleri olan inşaat sektörü her geçen gün pazara yeni projelerin artarak girişi ile gelişim hızını artırmaktadır. PwC ve Urban Land Institute tarafından yayınlanan "Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2013" raporunda (www.pwc.com.tr/tr/basin-bulteni/2013) İstanbul'un, mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'nın öne çıkan ilk 27 şehri arasında 4. sırada yer aldığı ve ilk beşin içindeki diğer şehirler "güvenli limanlar" olarak yatırımcıları çekerken, İstanbul'un gelecekteki gelişim fırsatları için en popüler yer olmayı 2013'te de sürdürdüğü belirtilmektedir. Türkiye'de yabancıların gayrimenkul sahibi olmasına yönelik kısıtlamalarda, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesinde değişiklikler yapan 6302 sayılı Kanun'un 2'nci maddesi uyarınca önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerin en önemlisi hiç şüphesiz, 1934 yılından bu yana Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinmesinde uygulanan "Karşılıklılık İlkesi"nin kaldırılmasıdır. 6302 sayılı Kanunun 35. Maddesine göre "Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler". Dolayısıyla Türkiye'den gayrimenkul satın almak isteyen yabancı uyruklu gerçek kişilerin, vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık ilkesinin mevcut olduğuna bakılmayacak, kanunda belirtilen şartların mevcut olması ve Bakanlar Kurulu'nun uygun görmesi sonucunda söz konusu kişiler Türkiye'de gayrimenkul satın alabileceklerdir. Bu değişiklik ile Türkiye ile arasında karşılıklılık ilkesi olmayan çoğu yabancı ülke gerçek kişilerine elbette ki kanuni sınırlamalara uyulmak şartı ile Türkiye'nin kapıları açılmıştır. Bu konuda yatırım yapma amacıyla olan birçok uluslararası yatırım kuruluşunun çeşitli projeler vasıtasıyla bu sektöre giriş yaptığı gözlemlenmektedir. Uluslararası yatırımcıların yanında Türkiye'de konut kredi faizlerinin düşüşü ile birlikte bireysel alıcıların da piyasada yoğun talep yaratması ve alternatif yatırım araçlarının getirisine oranla çok daha fazla ekonomik kazanç elde edilmesi bu sektörü cazip hale getiren nedenler arasındadır. Nitekim, Şirket'in 2011 yılında projeden satışına başladığı "My Ofis 212" projesinin % 85 'ni satmış olması sektörde avantajların ve talebin devam ettiğinin bir göstergesi durumundadır.

Sektörde edinilen tecrübeler alışveriş merkezleri için olmazsa olmaz kriterleri belirlemiştir; Konum, Ulaşım, Algılanabilirlik, Hedef Kitle, Konsept, Mağaza Karması, Profesyonel Yönetim, Ölçek, Mimari Tasarım gibi kriterler en önemli başlıklar olarak sıralanabilir.

İstanbul'da bulunan Alışveriş Merkezlerinin genel bir değerlendirmesi yapıldığında;

- Belli akslar üzerinde yoğunlaşmaların görüldüğü,
- Yoğunlaşmanın olduğu akslarda öne çıkan Alışveriş Merkezlerinin, başarılı bir işletme yönetimine sahip oldukları, bölgedeki hedef kitleyi doğru belirleyip doğru mağaza karmasıyla

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



sahip oldukları,

- Başarılı Alışveriş Merkezlerinin;

- o Profesyonel işletme yönetimine sahip oldukları,

- o Güvenlik, temizlik gibi hizmetlerin eğitimli personelle ve doğru yapıldığı,

- o Hedef kitleye uygun mağaza ve marka miksine sahip oldukları,

- o Ulaşım imkânlarının gelişmiş olduğu,

- o Diğerlerinden farklı bazı fonksiyonlara sahip oldukları (açık alan kullanımı, farklı konseptler, farklı gelir gruplarını bir araya getirebilme, vb)

- o Başarılı sinema komplekslerine sahip oldukları,

- o Çocuklara yönelik başarılı aktivitelere sahip oldukları,

- o Mimari tasarımda farklı özelliklere sahip oldukları,

- o Sadık müşterilere sahip oldukları,

- o Doğru bir konseptte sahip oldukları ve,

- o Bu konseptlerini çok iyi lanse edebildikleri,

gözlenmektedir. (Kaynak: www.ampd.org)

Avantajlar: "212 İstanbul AVM"nin yukarıda sayılan kriterlerin bir çoğuna proje aşamasından itibaren sahip olması, 70.000 m2 kiralanabilir alana sahip AVM'deki büyük perakende devinin bulunması, İstanbul'un en kalabalık nüfusuna sahip ilçesinde bulunması, (TUIK Adrese Dayalı Nüfus Sayımı 2012 sonuçları - www.tuik.gov.tr) İstanbul'un önemli iki otobanının ortasında ve ticaret merkezi olarak büyük hareketliliğe sahip Basın Ekspres yoluna cephe olması, kendi bağlantı yolları ile birlikte her yönden kolay ulaşımı olması alışveriş merkezinin ve aynı zamanda "Otel" ve "My Ofis 212" projesinin avantajlarıdır.

Dezavantajlar: Mahmutbey, Bağcılar, Halkalı ilçelerinde inşaatı uygun büyük arazilerin olması, başka yatırımcılarında bölge de yeni alışveriş merkezleri yapma olasılığını arttırmakta ve bu da rekabet açısından bir dezavantaj olarak gözükmektedir.

Her sektörde olduğu gibi ülkenin ekonomik göstergelerinde olabilecek dalgalanmalar, ilk olarak tüketicinin harcama alışkanlıklarını değiştirmesine etki ederek önce perakende sektörünü daha sonra da zincirleme olarak alışveriş merkezlerini etkisi altına almaktadır. İstenilen düzeyde m² bazında kira geliri elde edebilmek, bu geliri koruyarak sürekli bir hale getirebilmek öncelikle ekonomik konjonktür, tüketicilerin harcama eğilimi ve perakende sektörünün büyümesi ile doğru orantılıdır. Özellikle büyük şehirlerde sektörün cazibesine kapılan bir çok şirket ard arda aralarında ölçekli hesaplanmış mesafeler koymadan ve bölgenin potansiyelini hesaplamadan bu sektöre çeşitli şekillerde giriş yapmaktadır. AVM'lerin en önemli kaynağı olan gerek ulusal gerekse bölgesel perakendeciler de bu değişime ayak uydurmak adına, gerek pazar payını korumak ve gerekse bölgedeki hakimiyetini sağlamak adına dükkan kiraladığı veya kiralamak zorunda kaldığı alışveriş merkezlerinde, zamanla ciddi maliyetlerle karşılaşmışlardır. Aynı bölge içerisinde önceden bir mağaza ile satış yapan perakendeci artık bu bölgede açtığı bazen üç bazen de dört mağaza adedi ile cirolarına göre ciddi oranlara ulaşan personel ve kira maliyetleri ile karşı karşıya kalmakta, bunun sonucunda da AVM yatırımcısı şirketlere kira indirimi talebiyle dönüş yapmaktadırlar. Bu nedenle bir alışveriş merkezini ölçen en önemli kriter AVM içerisinde ciro yaratma kapasitesinin yüksekliğidir. Ciro kapasitesinin AVM'nin doğrudan kendi potansiyelinin yanında birçok dış faktöre bağlı olması ve bu faktörlerin çoğunlukla kontrol dışında oluşması en önemli dezavantajı durumundadır.

6.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracçının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

EDİP
SAYIMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

27

İSTANBUL BÖLGE / NET SATIŞLAR					
Faaliyet Alanı	Gelir Türü	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	30.06.2013
AVM Yönetimi	Kira Geliri	21.565.733	26.800.626	27.742.705	14.339.929
AVM Yönetimi	Masraf Katılım payı yansıtma geliri	6.385.413	7.464.531	8.182.138	4.322.941
Gayrimenkul Projeleri	Daire satışları	-	-	48.702.613	369.080
	Toplam	27.951.147	34.265.157	84.627.456	19.031.950
GENELTOPLAMA ORANI		% 97,0	% 94,82	% 97,52	% 94,93
LÜLEBURGAZ BÖLGE / NET SATIŞLAR					
Faaliyet Alanı	Gelir Türü	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	30.06.2013
Tesis yönetimi	Kira geliri	434.302	1.051.641	1.233.735	612.559
Tesis yönetimi	Masraf Katılım payı yansıtma geliri	417.161	818.793	920.574	402.768
	Toplam	851.463	1.870.434	2.154.309	1.015.327
GENELTOPLAMA ORANI		% 3,0	% 5,18	% 2,48	% 5,07
GENEL TOPLAM		28.802.610	36.135.591	86.781.765	20.047.276

Finansal Tablo dönemleri boyunca Şirket'in net satışlarının ağırlıklı kısmı İstanbul bölgesinde gerçekleşmiş olup, bu satışlar arasında sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilmiş bir işlem yoktur.

6.3. Madde 6.1.1 ve 6.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

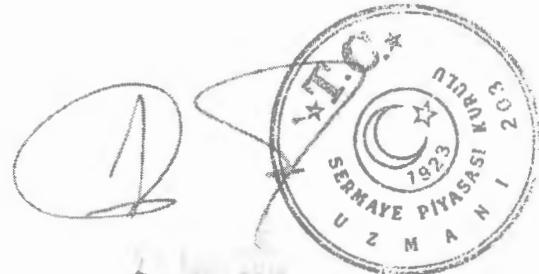
Grup'un faaliyet konusu gereği mevcut projelerine ait binalarının sel, deprem, fırtına gibi doğal afetlerin yanında iç karışıklık, terör ve savaş gibi olağanüstü hal durumlarından etkilenme riski bulunmaktadır. Bu konularda risk analizlerine göre uygun sigorta poliçeleri ile binaların değer kaybına karşı korunması sağlanmakta ancak kira ve satış gelirleri açısından bakıldığında faaliyet gelir kaybı riski bulunmaktadır.

6.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



7.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket'in %99,99 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. izahnamede yer alan finansal tablolarda konsolide edilmekte olup, Şirket bu grubun ana ortaklığı konumundadır. Bağlı ortaklığın faaliyet konusu özetle, yurtiçi ve yurtdışında her türlü alışveriş merkezi, konut sair bilmum vasıfta inşaatları yapmak ve işletmek, kira geliri elde etmek amacıyla her türlü ticari gayrimenkulün, tefrişi, tadilatı, tanıtımı, pazarlanması kiralması ve yönetilmesini yapmaktır.

Şirket'in son durum itibarıyla ana ortakları % 30,10 payla Akın Holding A.Ş. ve % 10,77 payla Feza Holding A.Ş.'dir. Şirketin içinde bulunduğu bu gruptaki konumu, ana ortakları olan Akın Holding A.Ş. ve Feza Holding A.Ş.'nin iştirakleri ile dolaylı yoldan olan bağlantısından kaynaklanmaktadır. Şirket'in bu diğer şirketlerle olan ilişkisi ve karşılıklı yapılan işlemlerin türleri hakkında bilgi tabloda verilmektedir.

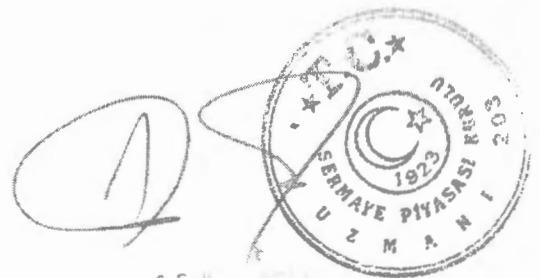
GRUP ŞİRKET ÜNVANI	FAALİYET KONUSU	ŞİRKETTEKİ PAY ORANI	İlişki ve İşlem türü
Akın Holding A.Ş.	Holding	% 30,10	Ortak-Hizmet alımı
Akın Tekstil A.Ş.	Tekstil ürünleri imalatı ve satışı		Grup şirketi
Edpa Kimya San.ve Tic. A.Ş.	Kimya ürünleri imalat ve satışı		Grup Şirket-Kira geliri
Edpa Tekstil Ticaret A.Ş.	Tekstil ürünleri imalatı ve satışı		Grup Şirket
Feza Holding A.Ş.	Holding	% 10,77	Ortak
Feza Tekstil San.ve Tic. A.Ş.	Tekstil ürünleri imalatı ve satışı		Grup Şirket
Çelebi İplik San.ve Tic. A.Ş.	Tekstil ürünleri imalatı ve satışı		Grup Şirket
Engin Kuru Temizleme A.Ş.	Kuru temizleme işletmesi		Grup Şirket-Kira geliri
Yek Gıda İçecek ve Tic.Ltd.Şti.	Büfe işletmesi		Grup Şirket-Kira geliri
Kenpa Tekstil Tic.ve San. A.Ş.	Tekstil imalat-Satış		Grup Şirket-Kira geliri
Gözde Giyim San.ve Tic. A.Ş.	Tekstil imalat-Satış		Grup Şirket-Kira geliri

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

a) 30.06.2013 tarihi itibarıyla finansal kiralama yoluyla edindiği kıymetlere ilişkin bilgiler: Bağlı ortaklığımız Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. tarafından imzalanmış leasing sözleşmelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir. Finansal Kiralama yoluyla edinilen kıymetlerin tamamı "212 İstanbul AVM" nin yapımında kullanılmış olup, ilgili dönem Finansal Tablolarında "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" içerisinde "212 İstanbul AVM" maliyetinde sınıflandırılmıştır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Kiralananın Cinsi	Kiralama Süresi Başlangıç-Bitiş	Kiralama Bedeli	Yıllık Kira tutarı	Kullanım amacı	Kimden kiralandığı	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı
Soğutma Gurubu, Chiller, Orta Gerilim hücreleri	06.05.2009 07.05.2013	1.066.669 EUR	283.200 Euro	212 Alışveriş Merkezi	Vakıf Leasing	Edip Ulus. Gayrim. ve Turizm A.Ş.
Asansör, yürüyen merdiven	09.03.2009 06.02.2012	1.029.731 EUR	Kiralama süresi dolmuştur	212 Alışveriş Merkezi	Türkiye Finans	Edip Ulus. Gayrim. ve Turizm A.Ş.
Jeneratör	20.01.2009 05.02.2013	1.120.000 EUR	Kiralama süresi dolmuştur	212 Alışveriş Merkezi	Ak Leasing	Edip Ulus. Gayrim. ve Turizm A.Ş.
Sinema koltukları ve Halıları	17.07.2009 01.07.2013	158.231 EUR	Kiralama süresi dolmuştur	212 Alışveriş Merkezi	Vakıf Leasing	Edip Ulus. Gayrim. ve Turizm A.Ş.

b) 30.06.2013 tarihi itibarıyla sahip olunan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgiler:

Şirket'in Finansal Tablolarında, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller altında sınıflandırılan önemli maddi duran varlıkları:

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) (30.06.2013)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL) (2012)
Tesis ve arazileri	1995-1998	58.598	Lüleburgaz -Kırklareli	26.250.466	Kira geliri elde etmek.	On ayrı firmaya kiralanmıştır.	2013-2014	1.233.734
212 İstanbul Alışveriş Merkezi	2009	70.000	Bağcılar-İstanbul	225.466.942	Kira geliri elde etmek.	142 ayrı firmaya kiralanmıştır.	5'er yıllık kontratlar	27.742.705

Şirket'in Maddi Duran Varlıklar Hesabı altında sınıflandırılan, "Lüleburgaz Tesisleri" ve "212 İstanbul AVM"de bulunan makina, tesis, cihaz ve demirbaşlarının değerleri;

30.06.2013	212 İstanbul AVM	Lüleburgaz Tesis	Toplam
Maliyet Bedeli	1.115.446	15.299.019	16.414.465
Birikmiş Amortisman	(573.732)	(12.412.260)	(12.985.992)
MDV Değer Düşüklüğü	-	(168.040)	(168.040)
Net Değer	541.714	2.718.719	3.260.433

c) Edinilmesi planlanan maddi duran varlık yoktur.

8.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

No	Belge Adı	İlgili Kamu Kuruluşu	Belge No	Belge Tarihi	Geçerlilik Tarihi
1	Yapı Kullanma İzin Belgesi- 212 AVM	T.C. Bağcılar Belediyesi	2009J296	21/12/2009	Süresiz
2	Yapı Kullanma İzin	T.C. Bağcılar	79873	19/10/2012	Süresiz

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



	Belgesi - My Ofis 212	Belediyesi			
3	Yapı Ruhsatı - Otel	T.C. Bağcılar Belediyesi	1557843	14/03/2012	Süresiz
4	İşyeri Açma ve Çalışma ruhsatı- Lüleburgaz Tesisleri	T.C.Kırklareli Valiliği İl Özel İdaresi	188-2008/36	16/12/2008	Süresiz

8.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

30.06.2013 itibarıyla Şirket'in ve Bağlı Ortaklığı'nın yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde yer alan kısıtlama aynı hak ve ipoteklere ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda verilmektedir. Bu tarihten sonra bir değişiklik olmamıştır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
İstanbul, Bağcılar/ Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parsel sayılı 55.193,17 m ² miktarda A blokta 269 adet bağımsız bölüm üzerinde,	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde. 1.Derece İpotek	Aareal Bank AG.	Borçlu Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. taşınmazın söz konusu bağımsız bölümleri üzerinde Aareal Bank AG. lehine 76.689.250 Euro kredi için	2012	76.689.250 Euro
İstanbul, Bağcılar/ Mahmutbey Köyü 3270 Ada 14 parsel üzerinde A blok (36) nolu bağımsız bölüm taşınmazın üzerinde	Kira Şerhi	Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin taşınmazın söz konusu bağımsız bölümü üzerinde Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. lehine 10 yıl müddetle.	2008	-
İstanbul, Bağcılar/ Mahmutbey Köyü 3270 Ada/ 14 parseldeki taşınmazın üzerinde,	Kira Şerhi- 99 yıllık	BEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. TEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.	Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ve Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. taşınmazın üzerinde Bedaş ve Tedaş'a kablo geçiş güzergahı için 99 yılına 1 TL bedelle.	2008	1 TL
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Kaldırımaltı mevkiinde bulunan 4254 parsel üzerinde	İrtifak Hakkı	Etibank Genel Md.	Doğalgaz hattı geçişi için alan tahsis Etibank Genel Müdürlüğü lehine	1996	
Lüleburgaz, Büyükkarıştıran Köyü / Başağıl, Bucaklar, Arapyeri ve K.Altı mevkiilerinde bulunan 1896-1897-4254-225-226-227-28-229-230parseller üzerinde,	Birinci derecede ipotek	T. İş Bankası A.Ş.	Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait tekstil tesisleri üzerinde T. İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 Euro kredi için	2008	15 000.000 Euro

8.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, aşağıda belirtilen tarihlerde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne yaptırılan ve www.edip.com internet adresinde yayınlanan ekspertiz raporlarına göre gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlık cinsi	Edinme tarihi	Ekspertiz değeri	Ekspertiz raporu tarih ve nosu	Sınıflandırılması	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı
212 İstanbul Alışveriş Merkezi	2009	349.300.000	31.12.2009 2009/10135	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Ayrılmamıştır

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Lüleburgaz Tesis	1995-1998	36.820.000	16.07.2013 2013/1871	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Ayrılmamıştır
------------------	-----------	------------	-------------------------	-------------------------------	---------------

Diğer maddi duran varlıklar için değer tespit raporu bulunmamaktadır.

9. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

9.1. İhraççının borçluluk durumu

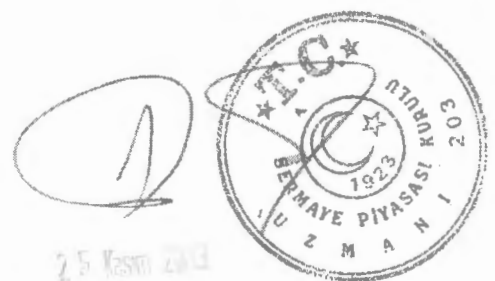
Aşağıda yer verilen tabloların tamamı sınırlı incelemeden geçmiş 30.06.2013 tarihli finansal tablolardan derlenmiş olup, son durum itibarıyla önemli bir değişiklik olmamıştır:

a) FİNANSMAN YAPISI VE BORÇLULUK DURUMU (TL) 30.06.2013 itibarıyla	
Kısa Vadeli Yükümlülükler	75.906.621.-
Garantili	-
Teminatlı	36.771.696.-
Garantisiz/Teminatsız	39.134.925.-
Uzun Vadeli Yükümlülükler (Uzun Vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	167.230.800.-
Garantili	-
Teminatlı	166.792.178.-
Garantisiz/Teminatsız	438.622.-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	243.137.421
Özkaynaklar	41.258.317.-
Ödenmiş Sermaye	50.000.000.-
Yasal Yedekler	2.067.777.-
Diğer Yedekler	-
KAYNAKLAR TOPLAMI	284.395.738.-

Şirketin son dönem itibarıyla tabloda yer alan, Kısa Vadeli Yükümlülükleri içerisinde 23.237.839 TL kısmı, ortakları Akın Holding ve Feza Holding'den almış olduğu nakit borçlar olup, 52.668.782 TL kısmı ise banka ve diğer borçlarından oluşmaktadır. Şirket kullanmış olduğu banka kredilerinden, Garanti Bankası'na ait olan iskonto edilmemiş 5.000.000.- Euro kredi için herhangi bir teminat vermemiş, İş Bankası'ndan kullanılmış olan iskonto edilmemiş 6.535.750 Euro kredi içinse Lüleburgaz Tesisleri üzerinde toplamda 15.000.000 Euro tutarlı ipotek teminatı vermiştir. Bağlı ortaklığının Aareal Bank'dan kullanmış olduğu kredinin iskonto edilmemiş dönem bakiyesi 74.772.018,74 Euro olup bu kredi için "212 İstanbul AVM" ipotegini vermiştir. Olağan işletme faaliyetleri sonucunda oluşan borç ve tahakkuklar dışında Şirketin bilanço pasifinde bulunan Kısa ve Uzun vadeli yükümlülüklerinin tamamına yakın kısmı, yukarıda sayılan üç banka ve ortaklarına olan borçlardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler içerisinde bulunan 36.771.696 TL Teminatlı Borçlar, iskonto edilmiş, 6.550.967 Euro İş Bankası kredisi ve 8.077.369 Euro tutarındaki Aareal Bank kredisinin kısa vadeli anapara ve faiz tutarlarından oluşmaktadır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



b) NET BORÇLULUK DURUMU (TL)

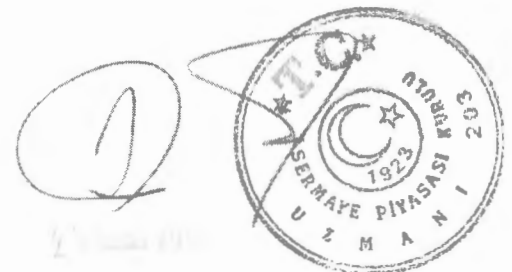
A.Nakit	541.368.-
B.Nakit Benzerleri	-
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D.Likidite (A+B+C)	541.368.-
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	29.150.215.-
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	20.304.083.-
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	23.237.839.-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	72.692.137.-
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	72.150.769.-
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	166.792.178.-
L.Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	166.792.178.-
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	238.942.947.-

c) ŞİRKETİN PASİFTE YER ALMAYAN TAAHÜTLERİNİN TOPLAMI (30.06.2013)

Konusu	Tutarı	Açıklama
İthalat Teminatı-T.Mektubu	1.200 TL	Halkalı Gümrük-Antrepo Teminatı (İplik/eski)
Doğalgaz Alım Teminatı-T.Mektubu	25.000 TL	TrakyaGaz-Doğalgaz kullanımı sözleşme teminatı
Doğalgaz Alım Teminatı-T.Mektubu	15.000 TL	Trakya Gaz-Doğalgaz kullanımı sözleşme teminatı
Yakıt Alım Teminatı-T.Mektubu	4.000 TL	OpetPetrolA.Ş.-Araçlar için alınan yakıtlara verilen.
T.İş Bankası Kredi İpoteği	15.000.000 €	Lüleburgaz Tesislerinin kredi karşılığı verilen ipoteği.
Edip UGM-Aareal Bank- Kredi ipoteği	76.689.250 €	212 AVM'nin kredi karşılığı verilen ipoteği.
Edip UGM - T.Mektubu	5.000 TL	OpetPetrolA.Ş.-Araçlar için alınan yakıtlara verilen.
TOPLAM	230.529.468 TL	

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. 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. Şirketin bilançolarında görünmeyen ancak tabloda verilen dolaylı ve şarta şarta bağlı yükümlülükleri mevcut olup, bu yükümlülükler banka kredileri karşılığı verilen gayrimenkul ipotekleri ve garantörlük ile olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi kapsamında verdiği banka teminat mektuplarından oluşmaktadır. Şirket, Bağlı Ortaklığının Aareal Bank'dan kullanmış olduğu 76.689.250 Euro tutarındaki krediye aynı zamanda Garantör 'dür.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



10. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

10.1. İşletme sermayesi beyanı:

TL	Son durum itibarıyla	30.06.2013
Dönen varlıklar	28.566.948	25.370.470
Kısa Vadeli Borçlar	84.735.418	75.906.621
Net İşletme sermayesi	(56.168.470)	(50.536.151)

Grup'un son durum itibarıyla, önümüzdeki 12 aylık dönem için net işletme sermayesi yeterli değildir.

Dönen Varlıklardan, Kısa Vadeli Borçların çıkarılması ile bulunan net işletme sermayesi eksiginde, tabloda hesaplanan Kısa Vadeli Borçlar toplamı iskonto edilmiş Garanti Bankası kredisi 5.004.229 Euro, İş Bankası kredisi 6.561.589 Euro, Aareal Bank kredisi anapara ve faiz taksitleri 8.009.112 Euro ve ortakları Akın Holding ve Feza Holding'e olan 23.237.839 TL borçları toplamından oluşmaktadır. Şirket'in Garanti Bankası ile olan iskonto edilmiş 5.004.229 Euro tutarlı kredi anlaşmasının vadesi 22.11.2013'dür. İş Bankası ile olan iskonto edilmiş 6.561.589 Euro tutarlı kredinin 2.319.087 Euro kısmının vadesi 29.11.2013 olup, kalan 4.242.502 Euro kısmının vadesi ise 26.12.2013'dür.

Bağlı Ortaklığın önümüzdeki dönemdeki yükümlülüğü ise Aareal Bank'a ödeyeceği iskonto edilmiş 3.834.462 Euro anapara taksitleri ile 4.478.180 Euro dönem faizlerinden oluşmaktadır.

İlgili zamanlama

İşletme sermayesinde, banka kredileri geri ödeme vadelerinin gelmesi ile birlikte üç ay içerisinde açık oluşmaya başlayacaktır.

İşletme sermayesi açığı

Grup'un önümüzdeki dönemde oluşacak işletme sermayesi açığı toplamda 56.168.470 TL' dir. Bu tutara Kısa Vadeli Borçlar içerisinde gösterilen, Şirket'in Akın Holding ve Feza Holding'e olan 23.837.881 TL nakit borçları dahil olup bu borçlar için herhangi bir geri ödeme vadesi belirlenmemiştir. Her bir banka kredisinin ödeme vadesinde ödeme toplamı kadar ek fona ihtiyaç duyulacaktır.

Eylem planı

1. Yeniden finansman ve kredi koşullarının yeniden müzakeresi,

Bağlı Ortaklığın yükümlülüğü olan ve üç ayda bir ödemesini yapmakta olduğu Aareal Bank kredisi anapara ve faiz ödemeleri, kredi sözleşmesinin ödeme planı sabitlenmiş beş yıl vadeli olarak imzalanmış olması nedeniyle herhangi bir yeniden yapılandırmaya uygun değildir. Bağlı Ortaklık'ın başkaca herhangi bir bankaya kredi borcu bulunmadığından bu ödemeleri "212 İstanbul AVM" kira gelirleri ile kendisi yapmaktadır. Diğer taraftan Şirket'in Garanti Bankası'na olan iskonto edilmemiş 5.000.000 Euro ve İş Bankası'na olan 6.535.750 Euro kredi borçları için, bankalarla yeniden yapılandırma ve vade koşullarının uzatılması konusunda görüşülmektedir.

2. Sermaye artırımı,

Şirket, gerek ortaklarına olan borçlarından bir kısmını ve gerekse Garanti Bankası ve İş Bankası'na olan kredi borçlarından bir kısmını kapatmak için işbu izahname ile sermaye artırımı yapmayı planlamıştır. Bedelli sermaye artırımından gelecek fonla Akın Holding ve Feza Holding'in yeni pay alma hakları tutarı ile sınırlı olmak üzere borçları mahsup edilecektir. Son durum itibarıyla bu ödemenin Akın Holding için 4.514.314 TL, Feza Holding için ise 900.000 TL civarı olacağı hesaplanmaktadır. Ortaklara olan borçların sermaye artırımında mahsup edilmesinden sonra kalacak tutar 9,5 milyon TL civarı olup, henüz görüşmeleri devam etmekte

olan diğer bankalarla varılacak mutabakat sonucuna göre kredilere istinaden anapara borç ödemeleri yapılacaktır.

Her ne kadar Şirket'in piyasa itibarı ve bankalar nezdindeki limitleri bu kredilerin yenilenmesi veya yeniden yapılandırılması açısından yeterli olsa da, Şirket yönetimi borçluluk oranının ve faiz maliyetlerinin mümkün olduğunca düşürülmesi amacıyla sermaye artırımı yoluyla fon sağlanmasını Şirket'in çıkarları açısından daha uygun bulmuştur.

3- Varlık satışı,

Şirket, tabloda görülen mevcut işletme sermayesi eksikliğinin, Lüleburgaz tesislerinin, Otel projesinin ve My Ofis 212 projesinde kalan stok dairelerin satışının tamamlanması ile birlikte pozitif yönde değişeceğini hesaplamaktadır. Ancak projelerin satış hızı ve beklenen nakit akışının zamanlaması öngörülemediğinden, kısa vadeli borçlarına ait yükümlülüklerin yeniden vadelendirilerek uzatılması yerine sermaye artırımına gidilerek borçların bir kısmının kapatılmasını tercih etmektedir.

Diğer taraftan, mevcut işletme sermayesi eksikliği, faiz maliyetlerine katlanıldığı sürece ve kredi kullanılmış bankaların teminatlarının yeterliliği devam ettiği sürece proje satışları gerçekleşene kadar taşınabilecektir. Ek olarak Grup elde ettiği kira gelirleri ile de dönem içerisinde kredi borçlarına ödemeler yapmaktadır.

11. EĞİLİM BİLGİLERİ

11.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Yaklaşık 68.000 m² kiralanabilir alana sahip "212 İstanbul AVM" nin kiralanmış alan oranları ve kira gelirlerindeki değişim aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir. Praktiker firmasının iflası ve mağazasını kapatması nedeniyle son dönem itibarıyla AVM'nin kiralanmış alanı ve Euro bazlı gelirinde düşüş meydana gelmiştir.

Ancak AVM'nin kira kontratları Euro bazlı olduğundan Euro/TL kurunun arttığı 2013 yılı için TL bazında hesaplanan kira gelirlerinde doluluk oranının azalmasına rağmen düşüş olmamıştır.

	31.12.2012	30.09.2013
Doluluk oranı	90,4	78,8

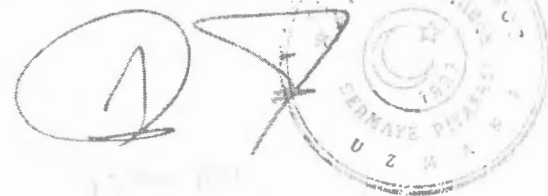
Gelir Türü TL	31.12.2012 (Aylık Ortalama)	30.09.2013 (Aylık Ortalama)
Kira Geliri	2.311.892	2.386.140

Aalışveriş merkezi rekabet ve maliyet eğilimleri

Aalışveriş merkezlerinin çoğalması ile birlikte son dönemlerde ziyaretçi giriş sayılarını artırma, pastadan büyük pay kapma yarışı, AVM' ler arasındaki rekabeti de başka bir noktaya taşımış, AVM yönetimlerinin olağandan daha fazla kampanyalar, aktiviteler, halkla ilişkiler ve reklam çalışmalarına ağırlık vermesi sonucunu doğurmuştur. Doğal olarak ortaya çıkan bu çalışmalar yeni maliyetleri de beraberinde getirmiş, bütçelerinin önemli bir kısmını bu çalışmalara

EDİP

GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



ayırımlarına yol açmıştır. Özellikle aynı bölgeye hitap eden AVM'ler arasında bu rekabet oldukça yoğun yaşanmaktadır. Bu harcamaların tutarları yıl içindeki bayram, yılbaşı ve özel günlere göre değişmekte özellikle yıl sonlarında aktivite ve reklam çalışmalarının artmasıyla diğer aylara oranla daha fazla artış göstermektedir.

Giderler - TL	31.12.2012	30.09.2013
Reklam ve Halkla İlişkiler, Aktivite harcamaları	1.357.065	1.308.800

Konut sektörü satış eğilimleri

Sektörün satış hızı birçok faktörden etkilenmektedir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının düşmesi halinde satışlarda ciddi artışlar gözlenmektedir. Konut kredisi faiz oranlarında 2012 yılının son çeyreğinde hızlı bir düşüş yaşanmıştır, düşüş 2013 yılının ilk çeyreğinde de sürmüş ortalama aylık 0,90'lara kadar düşmüştür. Söz konusu düşüşler karşısında konut satınalma eğilimi ise 2013'ün ilk çeyreğinde artmıştır.

(GYODER-Gayrimenkul Sektörü Raporu- www.gyoder.org.tr)

Şirket "My Ofis 212" projesinde bulunan 510 bağımsız bölümün 432 adedini bu dönemde satmış olup, stokta 30 adet dairesi bulunmaktadır. Projedeki ikinci el satışlarının başlamış olması, 2013 Ağustos ve Eylül döneminde konut kredi faizlerindeki artış ve bölgedeki arz fazlası nedeniyle Şirket'in, 2013 yılında daire satışlarında herhangi bir ilerleme olmamıştır. Buna karşın daire satış fiyatlarında herhangi bir indirimle gidilmemiştir.

11.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Şirketin gerek mevcut satışta olan projeleri gerekse alışveriş merkezinin büyüme hızını koruyabilmesi yönündeki en önemli faktör, ülke ekonomisinin içinde bulunduğu konjonktürdür. 2013 yılı ikinci çeyreğinden itibaren dünya genelinde gelişmiş ülkelerin uygulamaya başladığı sıkı para politikasının sonuçları kaçınılmaz olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası A.Ş.'nin da bu konjonktüre uygun adımlar atmasını gerektirecektir. Sıkı para politikalarının ülke genelindeki ticarete etkisi ise kredi fonlamaları ile büyüyen sektörlerde para bulmayı zorlaştırması, bulunsa bile yüksek maliyetlere katlanılacağı anlamına gelmektedir. Bu nedenle Şirket'in Aareal Bank dışındaki diğer yerli bankalara olan kredi borçları vadelerinde yenilenirken daha yüksek maliyetlere katlanılmasına neden olabilecektir.

Bu tip dönemlerde tüketicilerin harcama ve yatırım eğilimlerinde oluşan değişimlerin sonucu ise ilk olarak gayrimenkul ve perakende satış sektöründe görülmektedir. Tüketici kredileri faiz oranlarında olabilecek artışlar "My Ofis 212" dairelerinin kısa vadede satılamamasına neden olacaktır. Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (Ağustos 2013: Aylık %0,81) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Ağustos 2013 itibarıyla endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında yer almaktadır. (Reidin&Gyoder konut fiyat endeksi raporu) Şirket'in mevcut stok dairelerinin satışı, ekonomi ile doğrudan bağlantılı olduğundan ve önümüzdeki dönemin konjonktürü hesap edilemediğinden belirsizlik içermektedir.

Döviz kurlarında yaşanabilecek ani yükselmeler alışveriş merkezindeki kiracıların kira maliyetlerini arttıracak, Şirket açısından tahsilat güclüğü yaşanmasına veya kira indirimi talepleri

ile karşı karşıya kalmasına neden olabilecektir. Ayrıca artan döviz kurları ile birlikte Şirket'in neredeyse tamamı Euro cinsinden olan kredi ödemeleri de Şirket'in giderlerini artırma eğilimindedir.

Bağlı Ortaklığın Aareal Bank ile imzalamış olduğu kredi sözleşmesindeki rasyo yükümlülükleri önemli taahhütler arasındadır. AVM'deki mevcut kira kontratları beşer yıl üzerinden yapılmakta olup, kiracıların mevcut kontratlarının süresi dolduğunda bu kontratlarını yenileyip yenilemeyecekleri konusu net olmayıp belirsizlik içermektedir.

12. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

13. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

13.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



13.2. İdari yapı:

13.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

05.06.2013 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı :

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Seçildiği tarih	Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Nuri Akın	Başkan *	Yön .Kur. Başkanı	05.06.2013	1 yıl	5.049.095,52	10,1
Ragıp Akın	Başkan Vekili	Yön. Kur. Üye	05.06.2013	1 yıl	2.113.941	4,23
İsmail Koç	Üye	Yön. Kur. Üye	05.06.2013	1 yıl	143.795,00	0,00
Münip Yücel	Üye	Yön. Kur. Üye	05.06.2013	1 yıl	0,00	0,00
Ahmet AKIN	Üye	Yön. Kur. Üyesi	05.06.2013	1 yıl	0,00	0,00
Koray Gönensin	Bağımsız Üye	Bağımsız Üye	05.06.2013	1 yıl	0,00	0,00
Fatih Akol	Bağımsız Üye	Bağımsız Üye	05.06.2013	1 yıl	0,00	0,00

EDİP

GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İSTANBUL

1



* Tüzel kişi Yönetim Kurulu Üyesi olan Akın Holding A.Ş. adına tescil edilmiştir.
(TTK.md.359)

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında, ayrıca aşağıda listesi verilen çeşitli şirketlerde yönetim kurulu üyelikleri, danışmanlık ve denetçilik görevleri bulunmaktadır;

Nuri AKIN : Akın Holding A.Ş. - Akın Tekstil A.Ş.- Aktek Giyim A.Ş.-Akın Faktoring A.Ş. - Akesco 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. - Akesco Kimya San Tic A.Ş.- Akın Tekstil A.Ş.- Aktek Giyim A.Ş.-Akın Faktoring A.Ş.- Edpa Kimya Sanayi A.Ş. - Edpa USA - MIG 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 : Yek Gıda İçecek Hizmetleri A.Ş.- KentFarma İlaç A.Ş.- Engin Kuru Temizleme A.Ş. - Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.- Akın Beton A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri ve ortaklıkları bulunmaktadır.

Koray GÖNENSİN : Korem Dış Ticaret A.Ş. ve Kaptan Şirketler grubunda Yönetim Kurulu üyelikleri ve ortaklıkları vardır.

Fatih AKOL : Bora Jet Havacılık A.Ş.-Akol Yatırım Danışmanlık Ltd.Şti.-Spectrum Medya Grubu - Canwest Türkiye, şirketlerinde ortaklıkları ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmakta olup aynı zamanda İstanbul Bilgi Üniversitesi Mütevelli heyetindedir.

13.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
M.Adnan DABAK	Genel Müdür	Genel Müdür		Yoktur

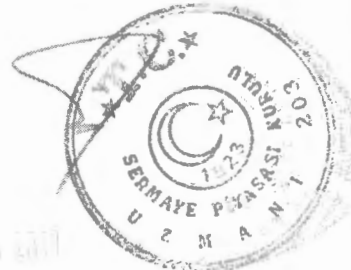
13.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççı son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

13.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

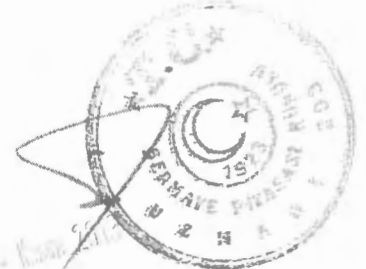
Yönetim Kurulu Başkanı, Sayın Nuri AKIN ile Başkan Vekili Sayın Ragıp AKIN kardeş olup, diğer Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ahmet AKIN ise Nuri AKIN'ın oğludur.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



13.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleki/Eğitim
Nuri Akın	Başkan (Akın Holding 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, kurucularından olduğu Edip İplik A.Ş.'nin Murahhas üyeliğini 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 A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı seçilmiştir.Aynı zamanda Akın Holding A.Ş. ve Akın Grubunun diğer şirketlerinde de Yönetim Kurulu Başkanı veya üyesi olan Nuri Akın evli ve 2 çocuk sahibidir.
Ragıp Akın	Başkan Vekili	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.Rüşdü Akın vakfının kurucu üyeleri arasında bulunan Ragıp AKIN aynı zamanda TÜSLAD,TGSD,İTO ve TSD gibi kuruluşlara da üyedir.Almanca ve İngilizce bilen Ragıp AKIN evli ve üç çocuk babasıdır.
İsmail Koç	Üye	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 ve İstanbul Sanayi Odası Meclis Üyeliği görevlerini yürütmekte olan İsmail Koç evli ve bir çocuk sahibidir.
Münip Yücel	Üye- Kurumsal Yönetim Komitesi Üye	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 lisans üstü eğitimini tamamladı.1972 yılında Edip İplik A.Ş.'nin kuruluş döneminde Teknik Müdür olarak göreve başladı.1974 yılında aynı kuruluştaki 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 Yönetim Kurulu Üyeliği yapan Münip Yücel evli ve 2 çocuk sahibidir.
Ahmet AKIN	Üye	Halkla İlişkiler ve İletişim Fakültesi mezunu- Akın grubuna bağlı bazı Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.
Koray Gönensin	Bağımsız Üye- Denetim Komitesi- Kurumsal Yönetim Komitesi	1956 Ankara doğumlu olan Koray Gönensin, Boğaziçi Üniversitesi İşletme Fakültesi 1978 yılı mezunudur. 1978 yılında Çukurova Dış Ticaret A.Ş. 'de Genel Müdür Yardımcısı olarak profesyonel yaşama giren Koray Gönensin 1987 yılında KOREM Dış Ticaret A.Ş. 'nin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine başlamıştır. 2009 Yılında Kaptan Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Üyeliği görevine başlayan Gönensin 29.06.2012 tarihli Olağan Genel Kurul kararı ile EDİP Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevine başlamıştır.

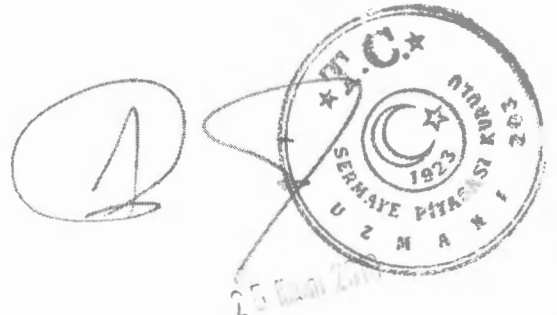


Fatih Akol	Bağımsız Üye-Denetim Komitesi	1964 Ankara doğumlu olan Fatih Akol, Akol Investments Yönetim Kurulu Başkanlığı , Spectrum Medya Grubu İcra Kurulu Üyeliği, İstanbul Bilgi Üniversitesi Mütavelli Kurulu Üyeliği , Küresel Sorunlar Platformu İcra Kurulu Başkanlığı, görevlerini yürütmektedir. Akol, profesyonel iş hayatında yerel ve çok uluslu firmalarda çeşitli yöneticilik ve liderlik pozisyonlarında yaklaşık 25 yıllık tecrübeye sahiptir. Şirket satın alma, satma ve şirket yapılandırma alanlarındaki geniş bilgi birikimi ile, Türkiye'ye yönelik yapılan yatırımlarda uluslararası kurumlara destek olmuş ve birçok projeyi başarıyla tamamlamıştır. Türk medya sektörünün ilk uluslararası medya grubu olan Canwest Medya Türkiye Grubu'nun Başkan Yardımcısı olarak görev yapmış olan Akol, Kanada'nın market lideri konumundaki medya grubu olan Canwest Global Communications Corp.(NSE: CWG, TSX: CGS.SV, CGS.NV) nin Türkiye deki yatırımlarının stratejik planlanması, şirket satın almaları ve yapılandırılmalarında kilit rol oynamıştır. Fatih Akol 29 Haziran 2012 tarihli Olağan Genel Kurul kararı ile Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevine başlamıştır.
M.Adnan Dabak	Genel Müdür	1961 yılında Elazığ'da doğan Adnan Dabak 1982 yılında ODTÜ Petrol Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. ODTÜ'den İleri Düzeyde Yöneticilik Sertifikası da alan Adnan Dabak 2000 yılında ise Yeditepe Üniversitesinden Finans dalında MBA derecesi almıştır. 1985-1995 yılları arasında sırasıyla Interbank (Ankara) Kredi Pazarlama Yetkilisi, İktisat Bankası A.Ş. Ankara Şube Müdürü olarak görev yapan Adnan Dabak , 1995-2002 yılları arasında ise Tekstil Bankası A.Ş. 'de Bireysel Bankacılık , Bireysel Krediler, Kredi Kartları ve Halkla İlişkilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini , 2002 yılında da Tekstil Menkul Değerler A.Ş. nin Genel Müdürlük görevini yürütmüştür. 2002 – 2003 yılları arasında Türkiye Halk Bankası A.Ş. Ankara Bölge Müdürü olarak görev yapan Adnan Dabak 2003-2005 yılları arasında Fortis Hayat ve Emeklilik A.Ş. de Pazarlama Satış Grubundan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmış daha sonra ise AnadoluBank Amsterdam (Hollanda) 'da İcra Kurulu Başkanı – Genel Müdür görevini yürütmüştür. Coren Elektrik Enerjisi İth. İhr. Ve Toptan Satış A.Ş. firmasında Mali ve İdari İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevinden sonra 20.12.2011 tarihinde Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. Genel Müdürlüğü görevlerine getirilen Adnan Dabak evli ve bir çocuk babasıdır.

13.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Şirketler	Pay sahipliği ve devam edip etmediği	Şirketin bu şirketlerle ticari ilişkisi
Nuri Akın	Yönetim Kurulu Başkanı (Akın Holding A.Ş.adına)	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.	Tüm şirketlerde çeşitli oranlarda pay sahipliği bulunmakta ve devam etmektedir.	Gruba dahil bazı şirketlerle, kira ve hizmet alışı veriş konularında ticari ilişki bulunmaktadır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Ragıp Akın	Başkan Vekili	Akın Holding A.Ş. - Akesco 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.	Tüm şirketlerde çeşitli oranlarda pay sahipliği bulunmakta ve devam etmektedir.	Gruba dahil bazı şirketlerle, kira ve hizmet alış veriş konularında ticari ilişki bulunmaktadır.
İsmail Koç	Yönetim Kurulu Üyesi	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.	Tüm şirketlerde çeşitli oranlarda pay sahipliği bulunmakta ve devam etmektedir.	Gruba dahil bazı şirketlerle, kira ve hizmet alış veriş konularında ticari ilişki bulunmaktadır.
Münip Yücel	Yönetim Kurulu Üyesi	Akın Holding A.Ş. - Akın Faktoring A.Ş. - Akın Tekstil A.Ş. - Edpa Tekstil A.Ş. Şirketlerinde Danışmanlık, Denetçilik ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.	Şirketlerde pay sahipliği bulunmamaktadır.	Gruba dahil bazı şirketlerle, kira ve hizmet alış veriş konularında ticari ilişki bulunmaktadır.
Ahmet AKIN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yek Gıda İçecek Hizmetleri A.Ş.- KentFarma İlaç A.Ş.- Engin Kuru Temizleme A.Ş. - Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.- Akın Beton A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri ve ortaklıkları bulunmaktadır.	Bazı şirketlerde çeşitli oranlarda pay sahipliği bulunmakta ve devam etmektedir.	Gruba dahil bazı şirketlerle, kira ve hizmet alış veriş konularında ticari ilişki bulunmaktadır.
Koray Gönensin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Korem Dış Ticaret A.Ş. ve Kaptan Şirketler grubunda Yönetim Kurulu üyelikleri ve ortaklıkları vardır.	Tüm şirketlerde çeşitli oranlarda pay sahipliği bulunmakta ve devam etmektedir.	Ticari ilişki bulunmamaktadır.
Fatih Akol	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bora Jet Havacılık A.Ş.-Akol Yatırım Danışmanlık Ltd.Şti.-Spectrum Medya Grubu - Canwest Türkiye, şirketlerinde ortaklıkları ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmakta olup aynı zamanda İstanbul Bilgi Üniversitesi Mütevelli heyetindedir.	Bazı şirketlerde çeşitli oranlarda pay sahipliği bulunmakta ve devam etmektedir.	Ticari ilişki bulunmamaktadır.
M.Adnan DABAK	Genel Müdür	Herhangi bir şirkette yönetim kurulu üyeliği veya pay sahipliği bulunmamaktadır.	Yoktur.	Yoktur.

Yönetim Kurulu Üyeleri arasında sıkı düzenlemeye tabi olmayan yerlerde kurulmuş her nevi ortaklıkta pay sahibi olan bulunmamaktadır.

13.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile, kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL

2



zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Madde içeriğinde belirtilen hususlarda alınmış kovuşturma, ceza, hüküm, hukuki uyumsuzluk bulunup bulunmadığı
Nuri Akın	Yönetim Kurulu Başkanı (Akın Holding A.Ş.Temsilcisi)	Yoktur.
Ragıp Akın	Başkan Vekili	Yoktur.
İsmail Koç	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Münip Yücel	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Ahmet AKIN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Koray Gönensin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
Fatih Akol	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur.
M.Adnan DABAK	Genel Müdür	Yoktur.

13.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

13.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

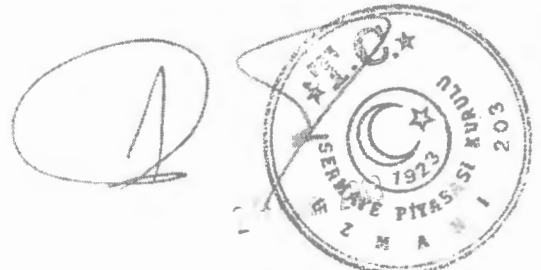
13.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

13.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



13.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

13.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

14.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

(2012 yılı)

AÇIKLAMA	BRÜT ÜCRET (TL)	NET ÜCRET (TL)
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	180.000,00	125.112,50
Y.KURULU BAŞKAN VE ÜYELERİ	2.343.915,50	1.595.511,39
DENETÇİLER	8.299,74	7.000,00
TOPLAM	2.532.215,24	1.727.623,89

14.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Yönetim Kurulu Üyelerine yoktur.

Yönetimde söz sahibi personele ayrılan kıdem tazminatı karşılığı : 5.361 TL

15. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

15.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Ortak Adı Soyadı	Görevi	Atanma Tarihi	Görev Süresi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler
NURİ AKIN	Başkan	05.06.2013	1 yıl	Yön .Kur. Başkanı
RAGİP AKIN	Başkan Vekili	05.06.2013	1 yıl	Yönetim Kurulu Üye
İSMAİL KOÇ	Üye	05.06.2013	1 yıl	Yönetim Kurulu Üye
MÜNİP YÜCEL	Üye	05.06.2013	1 yıl	Yönetim Kurulu Üye
AHMET AKIN	Üye	05.06.2013	1 yıl	Yönetim Kurulu Üye
KORAY GÖNENSİN	Bağımsız Üye	05.06.2013	1 yıl	Bağımsız Üye
FATİH AKOL	Bağımsız Üye	05.06.2013	1 yıl	Bağımsız Üye
M.ADNAN DABAK	Genel Müdür		Süresiz iş akdi	Genel Müdür

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

Grubun, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilişki sona erdiğinde yerine getirmesi gereken herhangi bir taahhüt, yükümlülük veya sözleşmesi yoktur. Ancak yönetimde söz sahibi olan genel müdür, profesyonel çalışan olup, iş ilişkisi sonra erdiğinde doğmuş veya doğacak hakları, ilgili yasal mevzuat tarafından verilen haklardan ibaret olup ayrıca herhangi bir özel sözleşme veya Şirket taahhütü bulunmamaktadır.

15.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 06.06.2013 tarihinde görevlendirilen Denetim Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Fatih Akol	Komite Bşk.	İş adamı	Bağımsız Y.Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	1 Yıl – 1 Yıl
Koray Gönensin	Üye	Sanayici	Bağımsız Y.Kurulu Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üye.	1 Yıl – 1 Yıl

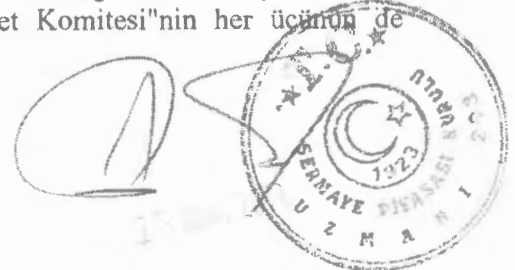
Görev tanımı: Denetimden sorumlu komite: ortaklığın muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulur. Denetimden sorumlu komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Koray Gönensin	Komite Bşk.	İşadamı	Bağımsız Y.Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi	1 Yıl – 1 Yıl
Münip Yücel	Üye	Makina Mühendisi	Y.Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	1 Yıl – 1 Yıl

Görev Tanımı: Ortaklıkta kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur. Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30 Aralık 2011 tarih ve seri IV No:56 Tebliği gereğince oluşturulması gereken "Aday Gösterme Komitesi ", "Riskin Erken Saptanması Komitesi" ve "Ücret Komitesi"nin her üçünün de

EDİP
OZAYRIMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Kurumsal Yönetim Komitesi bünyesinde yapılandırılması kararı alınmış olup, Kurumsal Yönetim Komitesi bu görevleride yerine getirmektedir.

15.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Payları BİAŞ'da işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde Kurumsal Yönetim ilkeleri belirlenmiş ve seçilen bazı ilkelerin zorunlu olarak uygulanması gerektiği hükme bağlanmıştır. Tebliğe uyum amacıyla gerçekleştirilmesi gereken esas sözleşme değişikliklerinin ve yönetim kurulu yapılanmalarının, bankalar hariç olmak üzere 30.06.2012 tarihinden geç olmamak üzere yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar tamamlanması zorunludur. Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkeleri 'ne uyum konusunda gerekli ana sözleşme değişikliklerini süresi içerisinde gerçekleştirmiş, yapılan değişiklikler gerek www.edip.com internet sitemizde gerekse www.kap.gov.tr 'de ilan edilmiştir.

Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerine uymakta olup, bu konudaki uyum raporları dönemler itibarıyla, Faaliyet Raporları ve www.edip.com internet sitesinde yayınlanmaktadır.

15.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin yöneticisi hakkında bilgi:

Bu birimin yöneticisi; Muhasebe ve Finans Müdürü, Cengiz AKKOÇ'dur. İşletme Fakültesi mezunu olup ayrıca Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ünvanına sahiptir. Sermaye Piyasası İleri Düzey Lisansı sınavlarına devam etmektedir.

İletişim Bilgileri:

Şirket merkez adresi : Mahmutbey Merkez Mh. Taşocağı Cd. No: 5 Bağcılar İstanbul

Tel: 0212 446 38 58 Faks : 0212 446 38 80

e-posta: yatirimci@edip.com

15.6. Kurul düzenlemeleri uyarınca ihraççının sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

Mevcut durumda lisanslı personel bulunmamakla birlikte, bu görevleri Muhasebe ve Finans Müdürü, Cengiz AKKOÇ yerine getirmekte olup, kendisi Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisans sınavlarına devam etmektedir.

16. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

16.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

2010 yılı ortalama personel sayısı: 19

2011 yılı ortalama personel sayısı: 19

2012 yılı ortalama personel sayısı: 22

2013/06 dönem personel sayısı : 22

Şirket'in dönemler itibarıyla personel sayısı önemli değişiklikler göstermemekte olup, yukarıdaki veriler Grubun konsolide edilmiş toplam personel sayısını vermektedir. Personelin tamamı Şirket merkezinin bulunduğu İstanbul ofisindeki idari görevlilerden ve üst yönetim kadrosundan oluşmaktadır. Mevcut idari personelin Şirket veya faaliyet bazında ayrılmış görevleri

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



bulunmamakta, ilgili personel kendi uzmanlıkları alanında, Grup'a ait her iki Şirket'in tüm idari ve yönetsel işlerinden sorumlu olarak görev yapmaktadırlar.

Grup ayrıca, Lüleburgaz tesislerinin ve Alışveriş Merkezi'nin yönetsel ve teknik işlerini yüklenici firmalardan sağladığı uzun dönemli istihdam edilen meslek personelleri vasıtasıyla yapmaktadır.

16.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

16.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

16.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

16.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

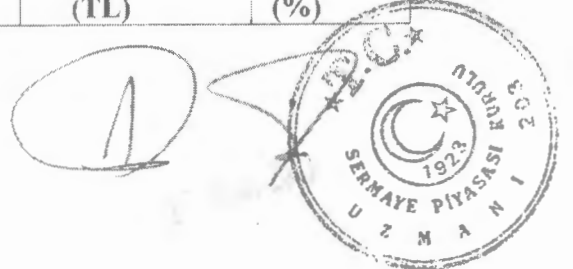
17. ANA PAY SAHİPLERİ

17.1. Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	05/06/2013		22/10/2013	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
AKIN HOLDİNG A.Ş.	15.047.914	30,10	15.047.914	30,10
FEZA HOLDİNG A.Ş.	4.689.571	9,38	5.384.215	10,77
NURİ AKIN	4.327.065	8,65	5.049.095	10,10
DİĞER ORTAKLAR	25.935.450	51,87	24.518.776	49,03
TOPLAM	50.000.000	100,00	50.000.000	100,00

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	05/06/2013		22/10/2013	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



NURİ AKIN	13.608.400	27,22	14.330.430	28,66
RAGİP AKIN	5.542.915	11,09	5.542.915	11,09
DİĞER ORTAKLAR	30.848.685	61,69	30.126.655	60,25
TOPLAM	50.000.000	100,00	50.000.000	100,00

Şirket sermayesindeki payların oy hakkı sınırlandırılmamış olup, her bir payın bir oy hakkı vardır.

17.2. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Sayın Nuri AKIN ve Sayın Ragıp AKIN kardeş tirler.

17.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	İmtiyaz Türü	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı %
YOKTUR	YOKTUR	HAMİLİNE	0,01	50.000.000,00	100,00
			Toplam	50.000.000,00	100,00

17.4. İhraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip olan gerçek ve tüzel kişiler aşağıda listelenmiş olup, bu hakimiyetin kaynağı ortaklıktaki pay sahipliklerinden kaynaklanmaktadır.

Hakimiyetin kullanımı ile ilgili Esas Sözleşmede bir hüküm yer almamakta ayrıca ek bir tedbir alınmamış olup T.T.K. hükümleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılabilir.

Ortağın adı soyadı/unvanı	Hakimiyetinin kaynağı
Akın Holding A.Ş.	Pay Sahibi
Feza Holding A.Ş.	Pay sahibi
Nuri AKIN	Pay sahibi
Ragıp AKIN	Pay sahibi

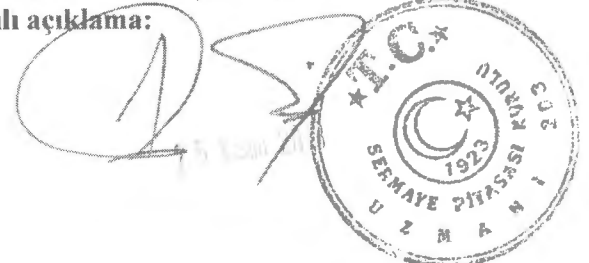
17.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Şirketin yönetim hakimiyetini değiştirebilecek herhangi bir anlaşma veya düzenleme yoktur. TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dışında alınmış bir tedbir yoktur.

18. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAATİ TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Ortaklığın ortakları, iştirakleri, bağılı ortaklıkları ve diğer grup şirketleri ile olan borç-alacak ilişkisi:

Şirket'in son üç yıl ve son ara dönem itibarıyla hazırlanmış olduğu Finansal Tablolarının 37.nolu dipnotunda yer verilmiş olup, ilgili dönem Finansal Tabloları ve dipnotlarına www.edip.com internet adresimizden veya www.kap.gov.tr'den ulaşılabilir.

Son durum itibarıyla bir değişiklik yoktur.

18.2.İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Şirketin ilişkili taraflarıyla yaptığı ağırlıklı işlemler danışmanlık, hizmet alımları ve AVM'de kiralamış oldukları işyerlerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır.

31.12.2010 dönemi net satışlar: 28.802.610.-TL ilişkili taraflarla işlem payı : % 2,36

31.12.2011 dönemi net satışlar: 36.135.591.-TL ilişkili taraflarla işlem payı : % 2,13

31.12.2012 dönemi net satışlar: 86.781.765.-TL ilişkili taraflarla işlem payı : % 0,92

30.06.2013 dönemi net satışlar: 20.047.276.-TL ilişkili taraflarla işlem payı : % 1,09

19. DİĞER BİLGİLER

19.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000.- TL 'dir

19.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Ortaklığımız kayıtlı sermaye sistemine tabi değildir.

19.3. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

19.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

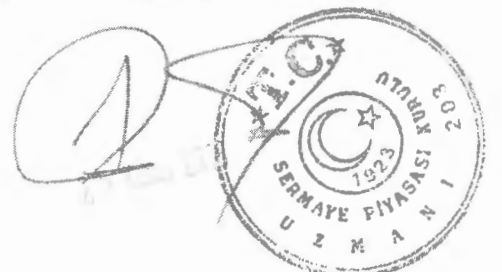
19.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

19.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

19.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:



Şirketin 2009 yılından itibaren yaptığı sermaye artırımları;

Önceki Sermaye	Artırılan Tutar	Yeni Sermaye	Türü	Tescil tarihi
17.595.000.-TL	12.405.000.- TL	30.000.000.-TL	Bedelli-Nakit	28.12.2009
30.000.000.-TL	20.000.000.- TL	50.000.000.-TL	Bedelli-Nakit	10.10.2010

19.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

19.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Mevcut durum itibariyle Şirket paylarının %51,39'luk kısmı borsada işlem görmekte olup, Borsa İstanbul'da Ulusal Pazar'da işlem görmektedir.

19.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

19.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Tek bir metin haline getirilmiş Şirket esas sözleşmesi ile TTK hükümleri uyarınca hazırlanan şirket İç Yönerge'si KAP'ın internet sitesinde (kap.gov.tr) ve (www.edip.com) internet sitemizde, Yatırımcı/Kurumsal Yönetim/Genel Kurul ve Esas Sözleşme başlıkları altında yayınlanmıştır.

19.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirketin faaliyet konusu özetle, hertürlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, inşaa etmek, satmak, kiraya vermek ve işletmektir. Şirketin tüm faaliyet konuları için www.edip.com internet sitemizde yayınlanmış olan Şirket Esas Sözleşmesi'nin 4. maddesi incelenebilir.

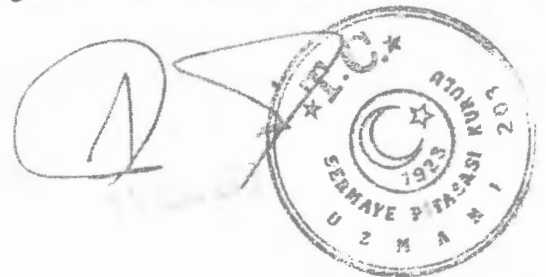
19.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirketin Yönetim Kurulu ve komiteleri ilgili mevzuatlar ve Şirket Esas Sözleşmesi hükümlerine göre oluşturulmaktadır.

Yönetim Kurulu'nun seçimi, süresi ve toplantıları : Esas Sözleşmenin 9, 10, 11 ve 12. maddelerine göre, Şirketin idaresi ve temsili Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri dahilinde seçilecek olan en az 5 en çok 9 üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu'nda asgari 2(iki) bağımsız yönetim kurulu üyesi bulunur. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim'e ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim Kurulu üyeleri bir yıl müddetle seçilirler. Yönetim Kurulu üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hisse sahipleri ekseriyeti tarafından gösterilecek adaylar arasından Genel Kurul tarafından belirlenir.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Üyeliklerden birinin boşalması veya Bağımsız Yönetim Kurulu üyesinin bağımsızlığını kaybetmesi halinde Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak atama yapılır ve ilk Genel Kurul'un onayına sunulur. Süresi biten üyenin tekrar seçilmesi caizdir. Genel Kurul Yönetim Kurulu üyelerini kısmen veya tamamen, görev süreleriyle bağlı olmaksızın, her zaman değiştirebilir.

Yönetim Kurulu' nun görev hak ve yetkileri Yönetim Kurulu üyelerinin çekilmesi ölümü veya görevlerini yapmaya engel olan hususlara ait halleri, mesuliyetleri ve yetkileri Türk Ticaret Kanunu'nu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre cereyan eder.

Yönetim Kurulu Üyeleri, her yıl üyeleri arasından bir Başkan seçer. Yönetim Kurulu, şirket işleri ve muameleleri gerektirdikçe Başkan çağrısı üzerine toplanır. Toplantı günü Yönetim Kurulu kararı ile de tespit edilebilir. Yönetim Kurulu' nun ayda en az bir defa toplanması mecburidir. Yönetim Kurulu üye sayısı en az 5 en çok 9 kişidir. Toplantı nisabı 5 kişidir. Kararlar asgari 5 üyenin olumlu oyları ile alınır.

Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu hükümleri kapsamında huzur hakkı ödenebilir. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılmaz. Murahhas üyeler dahil Yönetim Kurulu üyelerine Yönetim Kurulu üyelikleri dolayısıyla yapılan ödemelerin şekil ve miktarı Genel Kurulca, komite üyelerine, komite üyeliği hizmetleri dolayısıyla yapılacak ödemelerin şekil ve miktarı ise mevzuata uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince oluşturulması gereken "Aday Gösterme Komitesi", "Riskin Erken Saptanması Komitesi" ve " Ücret Komitesi" nin her üçünün de Kurumsal Yönetim Komitesi bünyesinde yapılandırılması 07.06.2012 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile sağlanmıştır. Ayrıca Şirketimizin denetimden sorumlu komitesi SPK tebliği ile belirlenen görevleri yürütmektedir. Bu komitenin üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Fatih AKOL ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Koray GÖNENSİN' dir.

Komitenin görev ve çalışma esaslarına ilişkin düzenlemeler ve buna bağlı değişiklikler Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe girer.

Komitelerin, yapısı, toplantıları, görev ve sorumluluklarının belirlenmesi amacıyla oluşturulan, Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları ile Denetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları'na ilişkin bilgiler Şirket'in www.edip.com internet adresindeki "POLİTİKALAR" başlığı altında incelenebilmektedir.

19.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

19.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

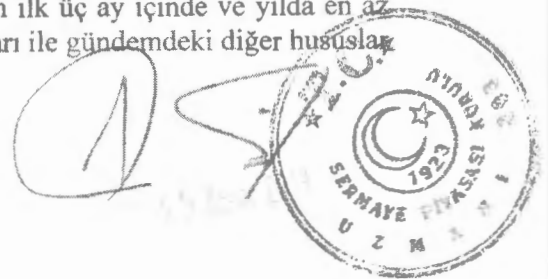
19.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirketin Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul Toplantıları, ilgili mevzuatlar ve Şirket Esas Sözleşmesi hükümlerine göre yapılmaktadır.

Şirket pay sahipleri, yılda en az bir defa Genel Kurul halinde toplanırlar. Genel kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılır. Genel Kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar.

Olağan Genel Kurul şirketin hesap döneminin sonundan itibaren ilk üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır. Bu toplantıda şirketin yıllık işlemleri ve hesapları ile gündemdeki diğer hususlar

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



incelenerek gerekli kararlar verilir. Olağanüstü Genel Kurul, şirket işlerinin gerektirdiği hal ve zamanlarda Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ile bu Esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gündemine dahil hususları inceleyerek gerekli kararları verir. Genel Kurul toplantıları; kanun, ikincil mevzuat ve Şirket Ana Sözleşmesi' ne aykırı olamayacak olan İç Yönerge hükümleri dairesinde yürütülür.

Genel Kurul'lar şirket merkezinde veya Yönetim Kurulu'nun bulunduğu şehrin elverişli diğer bir yerinde toplanır.

Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarların veya vekillerinin kullanacakları oy sayıları, her hisse için en az bir oy olmak kaydıyla, hisselerinin toplam itibari değerine göre belirlenir.

Genel Kurul toplantılarında oylar el kaldırmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan hissedarlardan temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip bulunanların talebi halinde gizli oya başvurulması zorunludur. Şirket' in Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir.

Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ait ilanlar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az üç hafta evvel Şirket'in internet sitesinde, KAP ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yapılır.

19.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Payların devri konusunda Esas Sözleşme'de bir hüküm yer almamakta olup pay devirleri T.T.K. ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

19.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

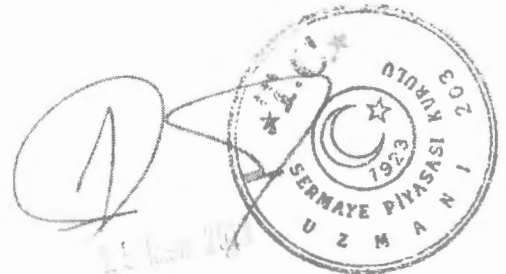
Yoktur.

20. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin, Aareal Bank AG. ile Aralık.2012 tarihinde yapmış olduğu 76.689.250 Euro tutarında 5 yıl vadeli proje kredisi refinansman sözleşmesi bulunmakta olup karşılığında "212 İstanbul AVM" ipoteği teminat olarak verilmiştir. Alışveriş Merkezi kiralama ve yönetimi faaliyetleri kapsamında işlerinin gerektirdiği olağan ticari sözleşmelerinin dışında başkaca herhangi bir önemli sözleşmesi bulunmamaktadır.

Edip Gayrimenkul Yatırım San ve Tic A.Ş.' nin, Lüleburgaz tesisleri kiralama ve yönetimi faaliyetleri ile, "My Ofis 212" ve "Otel projesi " faaliyetlerinin gereği, olağan ticari ve banka kredi sözleşmelerinin dışında başkaca herhangi bir önemli sözleşmesi bulunmamaktadır. Şirket Bağlı Ortaklığı'nın Aareal Bank AG. ile yapmış olduğu kredi sözleşmesinde Garantör'dür.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



21. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

21.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirket'in kamuya açıklanmış finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları KAP'ın internet sitesinde (kap.gov.tr) ve www.edip.com adresli internet sitemizde yer almaktadır. KAP internet sitesinde yayınlanma tarihleri, 2013/6 aylık ara dönem 23.08.2013 tarihinde, 2012 yılı 06.03.2013 tarihinde, 2011 yılı 09.03.2012 tarihinde, 2010 yılı 08.04.2011 tarihinde yayınlanmıştır.

21.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in son üç yıl ve son ara döneme ait finansal tabloları, Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bağımsız denetimden/incelemeden geçmiştir. Söz konusu finansal tablolara ilişkin olumsuz veya şartlı görüş içeren rapor düzenlenmemiş olup, son 3 yıl için olumlu görüş verilmiş, 30.06.2013 dönemi için ise olumsuz bir sonuca ulaşılmadığı belirtilmiştir. Sorumlu Ortak Baş denetçi değişikliği olmamıştır.

21.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

Yoktur.

21.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

21.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

21.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi :

KARIN DAĞITIMI

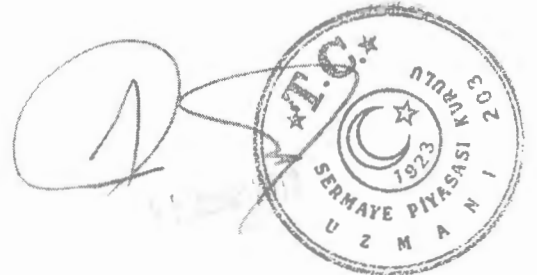
MADDE 25- Şirketin hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü:

EDİP
ZAYIRIMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarlarda birinci temettü ayrılır.

c) Kalanın %5 'ini geçmemek üzere yönetim kurulunca takdir edilen bir miktar şirket çalışanları ve yönetim kurulu üyelerine dağıtılır.

d) Safi kardan, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya fevkalade yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu' nun 519. maddesinin 2. fıkrasının c bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Ana sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. Ayrıca kârdan ikinci temettü dağıtılması halinde oydan yoksun hisse senetlerinin diğer paylar gibi sermaye payları oranında eşit yararlanma hakları vardır.

Paylara ilişkin temettü, kıstelyevm esası uygulanmaksızın, hesap dönemi sonu itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın dağıtılır

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket'in kar dağıtım konusundaki genel politikası, Şirket'in finansal pozisyonu, yapılacak yatırımlar ile diğer fon ihtiyaçları, sektörün içinde bulunduğu koşullar, ekonomik ortam, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Mevzuatı ile esas sözleşme hükümleri göz önünde bulundurularak kar dağıtımı yapılması yönündedir.

Şirketin hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur.

a) % 5'i genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, genel kurul tarafından belirlenecek kar dağıtım politikası çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kar payı ayrılır.

c) Kalanın %5 'ini geçmemek üzere genel kurul tarafından takdir edilen bir miktar şirket çalışanları ve yönetim kurulu üyelerine dağıtılır.

d) Net kardan, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen kar payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, % 5 oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu' nun 519. maddesinin 2. fıkrasının c bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe

olarak ayrılır.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve kar payı dağıtımında yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

KAR DAĞITIM KARARLARI

Şirketimizin 2010 yılı hesap dönemi için SPK düzenlemelerine göre konsolide olarak hazırlanan finansal tablolarında 8.645.369.- TL dönem zararı oluşmuş olup, dağıtılabilir kar tutarı bulunmamaktadır. Söz konusu karar Şirket'in 28.06.2011 tarihli Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

	01.01.2010
Hisse Başına Kazanç	31.12.2010
Cari Dönem Kar Zararı	(8.645.369)
Ağırlıklı Ortalama Hisse Adedi	5.000.000.000
Hisse Başına Kazanç/ (Kayıp) – Kuruş	(0,00173)

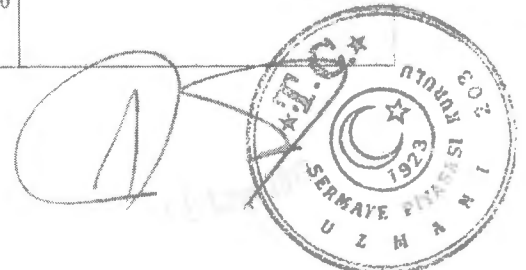
EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

2010 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1	ÖDENMİŞ/ÇIKARILMIŞ SERMAYE	50.000.000,00
2	TOPLAM YASAL YEDEK AKÇE (YASAL KAYITLARA GÖRE)	5.895.635,38
ESAS SÖZLEŞME UYARINCA KAR DAĞITIMINDA İMTİYAZ VAR İSE SÖZ KONUSU İMTİYAZA İLİŞKİN BİLGİ		
	SPK'YA GÖRE	YASAL KAYITLARA (YK) GÖRE
3	DÖNEM KARI	0,00
4	ÖDENECEK VERGİLER (-)	0,00
5	KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR (-)	0,00
6	NET DÖNEM KARI (=)	0,00
7	GEÇMİŞ YIL ZARARLARI (-)	17.537.257,00
8	BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK (-)	0,00
9	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	0,00
10	YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR (+)	0,00
11	BİRİNCİ TEMETTÜNÜN HESAPLANACAĞI BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	0,00

EDİP

GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



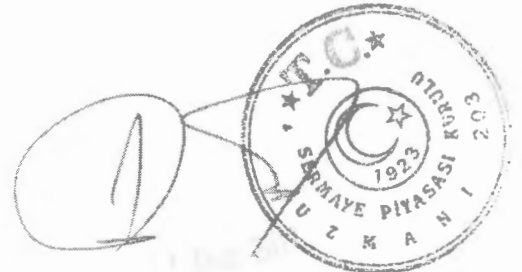
	ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (*)	0,00	
12	NAKİT BEDELSİZ TOPLAM	0,00	
13	İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE DAĞITILAN TEMETTÜ	0,00	
14	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE, ÇALIŞANLARA V.B. TEMETTÜ	0,00	
15	İNTİFA SENEDİ SAHİPLERİNE DAĞITILAN TEMETTÜ	0,00	
16	ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ	0,00	
17	İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE	0,00	
18	STATÜ YEDEKLERİ	0,00	0,00
19	ÖZEL YEDEKLER	0,00	0,00
20	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
21	DAĞITILMASI ÖNGÖRÜLEN DİĞER KAYNAKLAR	0,00	0,00
22	GEÇMİŞ YIL KARI OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER KANUN VE ESAS SÖZLEŞME UYARINCA DAĞITILABİLİR DİĞER YEDEKLER	0,00	0,00

DAĞITILAN KAR PAYI ORANLARI HAKKINDA BİLGİ			
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ			
	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		TUTARI (TL)	%
BRÜT	-	-	-
NET	-	-	-
DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI			
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)		DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI (%)	
-		-	

Şirketimizin 2011 yılı hesap dönemi için SPK düzenlemelerine göre konsolide olarak hazırlanan finansal tablolarında 46.156.342.- TL dönem zararı oluşmuş olup, dağıtılabilir kar tutarı bulunmamaktadır. Bu sebeple, Yönetim Kurulu'nun 07.06.2012 tarihli kararına istinaden kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiş ve bu hususu 29.06.2012 tarihli Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

	01.01.2011
Hisse Başına Kazanç	31.12.2011
Cari Dönem Kar Zararı	(46.156.342)
Ağırlıklı Ortalama Hisse Adedi	5.000.000.000
Hisse Başına Kazanç/ (Kayıp) – Kuruş	(0,0092)

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



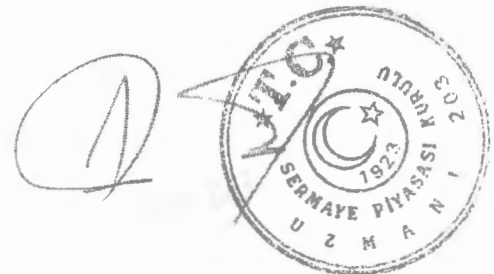
EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
2011 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1	ÖDENMİŞ/ÇIKARILMIŞ SERMAYE	50.000.000,00	
2	TOPLAM YASAL YEDEK AKÇE (YASAL KAYITLARA GÖRE)	5.895.635,38	
ESAS SÖZLEŞME UYARINCA KAR DAĞITIMINDA İMTİYAZ VAR İŞE SÖZ KONUSU İMTİYAZA İLİŞKİN BİLGİ			
		SPK'YA GÖRE	YASAL KAYITLARA (YK) GÖRE
3	DÖNEM KARI	0,00	0,00
4	ÖDENECEK VERGİLER (-)	0,00	0,00
5	KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR (-)	0,00	0,00
6	NET DÖNEM KARI (=)	0,00	0,00
7	GEÇMİŞ YIL ZARARLARI (-)	26.182.626,00	32.305.872,33
8	BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK (-)	0,00	0,00
9	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	0,00	0,00
10	YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR (+)	0,00	
11	BİRİNCİ TEMETTÜNÜN HESAPLANACAĞI BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	0,00	
	ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (*)	0,00	
12	NAKİT BEDELSİZ TOPLAM	0,00	
13	İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE DAĞITILAN TEMETTÜ	0,00	
14	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE, ÇALIŞANLARA V.B. TEMETTÜ	0,00	
15	İNTİFA SENEDİ SAHİPLERİNE DAĞITILAN TEMETTÜ	0,00	
16	ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ	0,00	
17	İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE	0,00	
18	STATÜ YEDEKLERİ	0,00	0,00
19	ÖZEL YEDEKLER	0,00	0,00
20	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
21	DAĞITILMASI ÖNGÖRÜLEN DİĞER KAYNAKLAR	0,00	0,00
22	GEÇMİŞ YIL KARI OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER KANUN VE ESAS SÖZLEŞME UYARINCA DAĞITILABİLİR DİĞER YEDEKLER	0,00	0,00

DAĞITILAN KAR PAYI ORANLARI HAKKINDA BİLGİ			
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ			
	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		TUTARI (TL)	%
BRÜT	-	-	-
NET	-	-	-
DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI			
	ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI (%)	
	-	-	

Şirketimizin 01.01.2012-31.12.2012 hesap dönemine ait Vergi Usul Kanunu hükümleri gereğince düzenlenen mali tablolarına göre 4.649.199 TL Dönem Karı, Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarımıza göre de 29.407.873 TL dönem karı oluşmuştur. Buna göre 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında onaya sunulmak üzere her iki mevzuata göre düzenlenmiş mali tablolarımızda oluşan dönem karının, Geçmiş Yıl Zararları'ndan mahsup edilmesine, bu sebeple 2012 yılı dönem karından kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir. Anılan husus 05.06.2013 tarihli Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



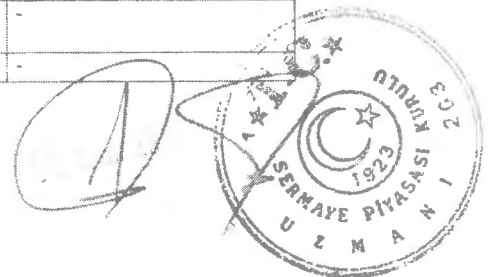
	01.01.2012
Hisse Başına Kazanç	31.12.2012
Cari Dönem Kar Zararı	29.407.873
Ağırlıklı Ortalama Hisse Adedi	5.000.000.000
Hisse Başına Kazanç/ (Kayıp) – Kuruş	0,0059

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
2012 YILI KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

1	ÖDENMİŞ/ÇIKARILMIŞ SERMAYE	50.000.000,00	
2	TOPLAM YASAL YEDEK AKÇE (YASAL KAYITLARA GÖRE)	5.895.635,38	
ESAS SÖZLEŞME UYARINCA KAR DAĞITIMINDA İMTİYAZ VAR İSE SÖZ KONUSU İMTİYAZA İLİŞKİN BİLGİ			
		SPK'YA GÖRE	YASAL KAYITLARA (YK) GÖRE
3	DÖNEM KARI	36.681.996,00	4.649.199,37
4	ÖDENECEK VERGİLER (-)	7.273.924,00	0,00
5	KONTROL GÜCÜ OLMAYAN PAYLAR (-)	199,00	0,00
6	NET DÖNEM KARI (=)	29.407.873,00	4.649.199,37
7	GEÇMİŞ YIL ZARARLARI (-)	72.338.968,00	35.667.139,70
8	BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK (-)	0,00	0,00
9	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	0,00	0,00
10	YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR (+)	0,00	
11	BİRİNCİ TEMETTÜNÜN HESAPLANACAĞI BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	0,00	
	ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (*)	0,00	
12	NAKİT BEDELSİZ TOPLAM	0,00	
13	İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE DAĞITILAN TEMETTÜ	0,00	
14	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE, ÇALIŞANLARA V.B. TEMETTÜ	0,00	
15	İNTİFA SENEDİ SAHİPLERİNE DAĞITILAN TEMETTÜ	0,00	
16	ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ	0,00	
17	İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE	0,00	
18	STATÜ YEDEKLERİ	0,00	0,00
19	ÖZEL YEDEKLER	0,00	0,00
20	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
21	DAĞITILMASI ÖNGÖRÜLEN DİĞER KAYNAKLAR	0,00	0,00
22	GEÇMİŞ YIL KARI OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER KANUN VE ESAS SÖZLEŞME UYARINCA DAĞITILABİLİR DİĞER YEDEKLER	0,00	0,00

DAĞITILAN KAR PAYI ORANLARI HAKKINDA BİLGİ			
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ			
	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
		TUTARI (TL)	%
BR	-	-	-
OT	-	-	-
NET	-	-	-

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI	
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI (%)
-	-

21.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

Şirket'in Bağlı Ortaklığının sahibi olduğu "212 İstanbul AVM" kiracılarından Praktiker Yapı Marketleri A.Ş. iflas erteleme talebinde bulunmuş olup, Anadolu 16. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/21 E sayılı dosyası kapsamında dava süreci devam etmektedir. İlgili kiracı ile kira sözleşmesinin feshi konusunda 26.06.2013 tarihinde anlaşma sağlanmış olup, kiracı Alışveriş Merkezinde bulunan mağazasını tahliye etmiştir.

Şirketin mevcut durumda finansal performansını ve faaliyetlerini etkileyecek önemde başkaca bir dava veya hukuki uyumsuzluk yoktur.

22. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

22.1. İhraç ve halka arz edilecek paylar ile ilgili bilgi:

Pay Grubu	Nama/Hami line Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)	Sermayeye oranı %
YOKTUR	HAMİLİNE	YOKTUR	0,01	1.500.000.000,00	15.000.000,00	30,00
			TOPLAM	1.500.000.000,00	15.000.000,00	30,00

22.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

22.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak izlenmektedir.

22.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

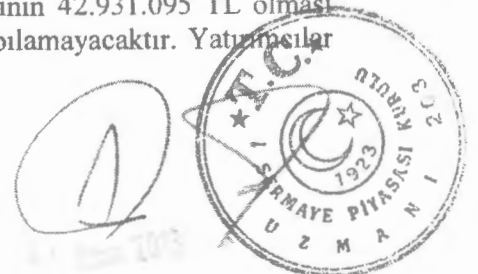
22.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

22.5.1 Kar Payı Hakları (SPKn md. 19):

a) **Hak kazanılan tarih:** İhraç edilen paylar herhangi bir kar payı dağıtım tarihi itibarıyla, ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder. Şirketin 30.06.2013 tarihi itibarıyla geçmiş yıl zararlarının 42.931.095 TL olması nedeniyle, söz konusu zararlar giderilinceye kadar kar dağıtımı yapılamayacaktır. Yatırımcılar temettü dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

EDİP
SAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



b) Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar.

c) Zamanaşımının kimin lehine sonuç doğuracağı: Zaman aşımına uğrayan temettü ve temettü avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

ç) Kar Payı Hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür: Yurt dışında yerleşik pay sahipleri, yurtiçinde yerleşik pay sahipleri ile aynı haklara sahiptir. Paylara ilişkin kar payı haklarının kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

d) Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Kar payı ana sözleşme hükümlerine uygun olarak Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenen oran ve dönemlerde dağıtılacaktır.

22.5.2. Oy Hakları (SPKn md.30 ve TTK md. 432, 434, 435 436)

TTK madde 432 uyarınca;

(1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

(2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca;

(1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527 nci maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır.

(2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir.

(3) Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarı değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarı değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

(4) Gümrük ve Ticaret Bakanlığı halka açık olmayan anonim şirketlerde birikimli oyu bir tebliğle düzenleyebilir.

TTK madde 435 uyarınca; Oy Hakkının Doğumu

Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca; Oydan Yoksunluk

(1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

(2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

22.5.3. Yeni Pay Alma Hakları (TTK md. 461)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



hakkını haizdir.

22.5.4. Tasfiye halinde tasfiye bakiyesine katılım hakkı (TTK md. 507)

Şirketin sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

22.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketin sermaye artırımına ilişkin 15.04.2013 tarih ve 08 nolu Yönetim Kurulu Kararı aşağıda yer almaktadır;

1- Şirketimizin 50.000.000.- (Elli milyon) TL olan tamamı ödenmiş sermayesinin, 15.000.000. (Onbeş milyon) TL nakit (%30 bedelli) artırılmak suretiyle, 65.000.000 TL' na çıkarılmasına,
2- Yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında onaya sunulmak üzere, yeni TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu'na uyum amacıyla Şirketimiz ana sözleşmesinin ; "ŞİRKETİN KURULUŞU AMACI KONUSU FAALİYETLERİ" başlığının çıkarılmasına, "MAKSAT VE MEVZUU" başlıklı 4.maddesinin, "SERMAYE " başlıklı 7.Maddesinin, "YÖNETİM KURULU'NUN SÜRESİ VE SEÇİMİ" başlıklı 10.maddesinin, "YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI" başlıklı 12.maddesinin, "ŞİRKETİ TEMSİL, İDARE VE ÜCRETLER" başlıklı 13.maddesinin, "DENETÇİLER" başlıklı 14.maddesinin, "GENEL KURUL" başlıklı 15.maddesinin, "KOMİSER" başlıklı 17.maddesinin, "OY ADEDİ" başlıklı 18.maddesinin, "OYLARIN KULLANMA ŞEKLİ" başlıklı 20.maddesinin, "İLANLAR" başlıklı 21.maddesinin, "SENELİK RAPORLAR" başlıklı 23.maddesinin, "SENELİK HESAPLAR" başlıklı 24.maddesinin, "KARIN DAĞITIMI" başlıklı 25.maddesinin, VAKIF VE BAĞIŞLAR başlıklı 27.maddesinin, "TAHVİL, FİNANSMAN BONOSU, KAR VE ZARAR ORTAKLIĞI BELGESİ ÇIKARILMASI" başlıklı 30.maddesinin ve "KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM" başlıklı 32.maddesinin ekteki gibi değiştirilmesine, gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili mercilere başvurulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

İlgili karar, 05.06.2013 tarihinde Şirket merkezinde yapılan 2012 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmuş olup, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı 7.maddesinin, Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinlerindeki gibi değiştirilmesi hususu oy birliği ile kabul edilmiştir. Genel Kurul Toplantı tutanaklarına www.kap.gov.tr ve www.edip.com internet adreslerinden ulaşılabilir.

22.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Payların üzerinde devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar yoktur.

23. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

23.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler:

23.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı sonrasında ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



23.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Nakit karşılığı artırılacak sermaye nedeniyle 15.000.000 TL nominal değerli sermayeyi temsil eden paylar halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortaklarımızın % 30 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli bir pay için 0,01 TL'lık fiyat üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (TL)	Şirket Sermayesi	Artırılan tutarın sermayeye oranı
YOKTUR	HAMİLİNE	0,01	1.500.000.000	15.000.000	50.000.000	% 30
		TOPLAM	1.500.000.000	15.000.000	50.000.000	% 30

23.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

23.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arz süresi 2 iş günüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nda gerekli izin ve onayların alınması ve sonrasında yeni pay alma haklarının kullanılmasını takiben, Ekim - Kasım 2013 tarihleri arasında yapılması planlanmaktadır.

23.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" tebliğinde yer alan "Borsada satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına açılmış olan Garanti Bankası Yenibosna Ticari Şubesi TR28 0006 2000 3040 000 6295743 no'lu özel hesaba toplanacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, pay bedelini yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe özel banka hesabına yatırılacaktır. Kredi kartı ile pay almak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.

c) Başvuru yerleri:

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Kurulu

çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

23.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın başlangıcından önce şirketin acze düşmesi, konkordato teklif etmesi, iflas davası açılması, tasfiyeye girmesi, varlıklarının önemli bir bölümünü elden çıkarması, izahname ve tasarruf sahipleri satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak değişikliklerin ortaya çıkması hallerinde mümkündür. Satış başladıktan sonra iptal mümkün değildir.

23.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

23.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Ortaklar Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra arta kalan payların satın alınması için herhangi bir sınırlama yoktur. Talep edilecek miktar 0,01 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır. Borsa'da asgari işlem tutarı 1 lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

23.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

23.1.8. Payları teslim yöntemi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

23.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, II-5.2. sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

23.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

EDİP
GAYRİMENHUL YATIRIM BAKANLIĞI ve TİCARET A.
İSTANBUL



Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde/....../.... ile/....../.... tarihleri arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 0,01 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Yeni pay alma oranı % 30'dur.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Garanti Bankası A.Ş. Yenibosna Ticari Şubesi nezdinde açılan TR 28 0006 2000 3040 0006 2957 43 numaralı hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklarımız, pay bedelini yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımız, yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

23.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Şirket sermayesindeki doğrudan payı % 10,10 olan, şirket ortaklarından ve aynı zamanda Akın Holding A.Ş. temsilcisi olarak Yönetim Kurulu Başkanı olan Nuri AKIN; yeni pay alma hakları kullanıldıktan ve kalan kısım halka arz edildikten sonra kalan kısmı, satış süresinin bitimini takip eden 3 iş günü içerisinde, halka arz fiyatının ortalamasından aşağı olmamak üzere satın almayı ve bedelini tam ve nakden ödemeyi taahhüt etmiştir.

Nuri AKIN

Yönetim Kurulu Başkanı

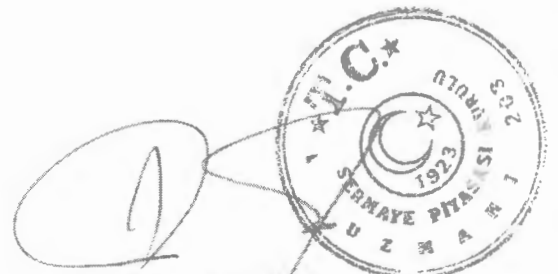
Ev Adresi: Taşocağı Cd. No:3 D: 481

Bağcılar/İSTANBUL

İş adresi : Mahmutbey Merkez Mh.

Taşocağı Cd. No:5 Bağcılar/İSTANBUL

EDİP
AKIN KUL YATIRIM SANATİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



23.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahipleri satış duyurusu, Şirketimizin (www.edip.com), Kamuyu Aydınlatma Platformu 'nun (www.kap.gov.tr) ve Garanti Yatırım'ın internet sitesinde (www.garantiyatirim.com.tr) ilan edilecektir.

23.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

23.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Nuri AKIN	Yönetim Kurulu Başkanı
Ragıp AKIN	Başkan Vekili
İsmail KOÇ	Yönetim Kurulu Üyesi
Münip YÜCEL	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet AKIN	Yönetim Kurulu Üyesi
Koray GÖNENSİN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih AKOL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Adnan DABAK	Genel Müdür
Cengiz AKKOÇ	Muhasebe ve Finansman Md.
İsa Baydoğan	Yeminli Mali Müşavir
Habibe ARSLAN	Hukuk Müşaviri
Dr.Hakkı DEDE	Gürel Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Bülent KAYIKÇI	Gürel Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Serdar RUACAN	Gürel Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Rashad KAZIMOV	Gürel Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.
Nevzat ÖZTANGUT	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

23.2. Dağıtım ve tahsis planı

23.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

23.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yoktur.

23.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

23.3.1. 0,01 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli bir pay için 0,01 TL'lık fiyat üzerinden kullanılacaktır. Arta kalan paylar nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve hisse tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

23.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci:

Yeni pay alma hakları nominal değer üzerinden kullanılacak olup, arda kalan paylar nominal değer in altında olmamak üzere Borsa İstanbul'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

23.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Kısıtlanmamıştır.

23.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

23.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. - Etiler Mah. Tepecik yolu, Demirkent sk. No:1 Beşiktaş-İstanbul

Tel: 212 3841010

T. Garanti Bankası A.Ş. Ankara Yatırım Merkezi -Atatürk Bulvarı No: 86 Kızılay/ANKARA

Tel: 312 4104160

T. Garanti Bankası A.Ş. İzmir Yatırım Merkezi - Fevzi Paşa Bulvarı No: 1 Konak/İZMİR

Tel: 232 4554150

23.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Yoktur.

23.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. satışa "en iyi gayret aracılığı" ile aracılık edecektir. Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

23.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi:

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile imzalanan sözleşme tarihi 12.06.2013 olup, MKK nezdinde hak kullanım işlemleri için Şirket tarafından yetkilendirilmiştir. Sermaye artırım süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİST'da satışa aracı kurum tarafından gerçekleştirilecektir. Kurum bu aracılık sözleşmesi ile aynı zamanda danışman olarak da hizmet verecektir.

23.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

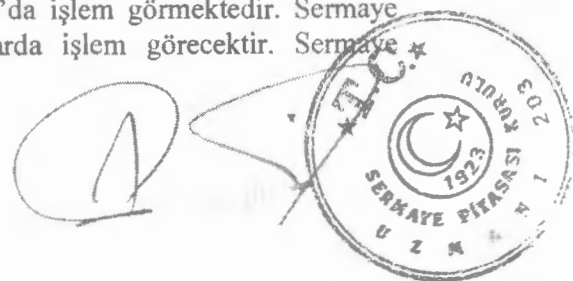
Yoktur.

24. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. Payların Borsada işlem görme tarihleri:

Şirket'in mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş. Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek paylar da aynı pazarda işlem görecektir. Sermaye

EDİP
GARANTİ MENKUL YATIRIM MENKUL ve TİCARET A.
İSTANBUL



artırımında ihraç edilen paylar, Sermaye artırımının Ticaret Siciline tescili ve Borsa onayının ardından ilgili pazarda işlem görmeye başlayacaktır.

24.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş. Uusal Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek paylar da aynı pazarda işlem görecektir.

24.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

24.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

25. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

25.1. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

Yoktur.

26. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

26.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arza ilişkin tahmini toplam maliyet 92.500 TL olarak öngörülmüş olup pay başına düşen maliyeti, 0,006 Krş.'dir.

Kurul ücreti % 0,2	30.000.-TL
Rekabet Kurumu Harcı % 0,04	6.000.-TL
Aracı Kuruluş Ücreti :	31.500.-TL
Tescil ve Diğer Giderler (tahmini)	25.000.-TL

Toplam 92.500.-TL

Şirket bu sermaye artırımından 14.907.500 TL (15.000.000 TL - 92.500 TL) net gelir elde edilecektir.

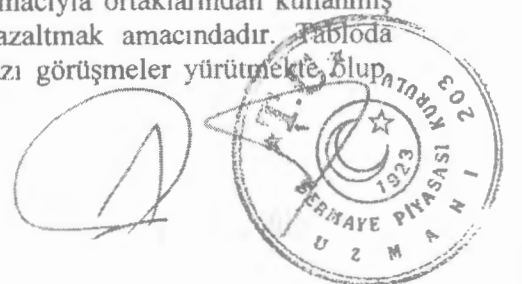
26.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket, bu sermaye artırımında faiz maliyetlerini düşürmek amacıyla ortaklarından kullanmış olduğu nakit borçlar ile bankalara olan kredi borçlarını azaltmak amacıyla, tabloda belirtilen banka kredi borçları için halihazırda bankalarla bazı görüşmeler yürütmekte olup

EDİP

SAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İSTANBUL



sermaye artırımını tamamlanıncaya kadar geçecek süredeki gelişmelere ve alınacak en uygun faiz oranlarına da bağlı olarak, kredi geri ödemesinde hangi bankaya ne kadar ödeme yapacağını netleştirecektir. Şirket en uygun alternatifler değerlendirilerek, sermaye artırımından gelecek fonun maksimum fayda ile kullanılmasını sağlamayı amaçlamaktadır.

Sermaye artırımını sonucu elde edilecek fonun halka arz masrafı düşüldükten sonra kalan kısmın kullanımı ile ilgili alternatif planlar tabloda yer almaktadır.

FON GİRİŞİ (TL)

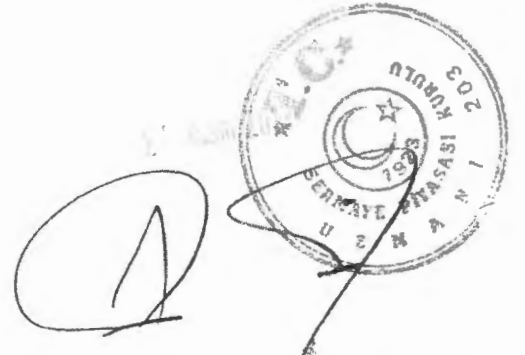
Sermaye artırım tutarı	15.000.000
İhraç masrafları	-92.500
Net fon girişi	14.907.500

***FONUN KULLANIMI (TL)**

Alternatif	Kurum	Açıklama	Tutar
1)	Akın Holding A.Ş. Feza Holding A.Ş. Garanti Bankası A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben Nakit alınan borca mahsuben Kredi borcuna mahsuben	-4.514.314 ** -1.000.000 ** -9.393.186
		Toplam	-14.907.500
2)	Akın Holding A.Ş. Feza Holding A.Ş. İş Bankası A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben Nakit alınan borca mahsuben Kredi borcuna mahsuben	-4.514.314 ** -1.000.000 ** -9.393.186
		Toplam	-14.907.500
3)	Akın Holding A.Ş. Feza Holding A.Ş. Garanti Bankası A.Ş. İş Bankası A.Ş.	Nakit alınan borca mahsuben Nakit alınan borca mahsuben Kredi borcuna mahsuben Kredi borcuna mahsuben	-4.514.314 ** -1.000.000 ** -3.643.186 -5.750.000
		Toplam	-14.907.500

* Banka kredi borçlarının yeniden yapılandırılması ile ilgili görüşmeler devam etmekte olup ödenecek anapara tutarları daha sonra netleşecektir.

(**) Akın Holding A.Ş. ve Feza Holding A.Ş. iş bu izahname konusu sermaye artırımında sermaye koyma borçlarını, Şirket'ten olan nakit alacaklarının mahsup edilmesi suretiyle yerine getirecektir.



27. SULANMA ETKİSİ

27.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

30.06.2013

Özkaynak	41.258.036 TL
Ödenmiş Sermaye	50.000.000 TL
1 TL nominal değerli pay başına defter değeri	0,825 TL
Nakit sermaye artışı	15.000.000 TL
Halka arz masrafları	92.500 TL
Halka arz sonrası Özkaynak	56.165.536 TL
Sermaye	65.000.000 TL
Halka arz sonrası 1 TL değerli pay başına defter değeri	0,864 TL
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi	0,039 TL
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi %	% 4,7 (pozitif)

Hesaplamalar halka arza katılımın % 100 olduğu varsayımı ile yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

27.2 Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamının Borsa'da halka arz edilmesi durumunda dolaşımdaki pay miktarı satışı yapılan paylar miktarınca artacaktır. Mevcut ortakların rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Bu nedenle bu durum hesap edilememektedir.

28. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

28.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Bu halka arzda Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aynı zamanda danışman olarak da görev almaktadır.

Sermaye artırım süresi içinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının Borsa'da satışı Danışman tarafından gerçekleştirilecektir.

Danışman, konusu ile ilgili olarak aşağıda sıralanan hizmetleri de yerine getirecektir:

- Danışman, sermaye artırım işleminin tüm aşamaların sonuna kadar genel olarak organizasyonunu sağlayacaktır.
- Danışman, sermaye artırım konusunda ilgili mevzuatın hükümlerinin aracı kurumlara yüklediği görevleri yerine getirecektir.
- Danışman, sermaye artırım ile ilgili gerekli her türlü belge, evrak ve beyanlar ile başvuru dosyasının hazırlanması konusunda Şirket'e gerekli her türlü katkıyı ve yönlendirmeyi yapacaktır.
- Sermaye artırım hesabında biriken bedelli sermaye artırım karşılığı parayı, sermaye artırım süresi sonunda Şirketin vereceği talimat doğrultusunda Şirket hesabına

EDİP

EMENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



ödeyecektir.

e) Şirket'in paylarının BİAŞ'da satışına aracılık edecektir.

28.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Şirketin son üç yıllık ve son ara dönem finansal tablolarının bağımsız denetimini/sınırlı incelenmesini, GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. yapmış olup Sorumlu Ortak Başdenetçi: Dr. Hakkı DEDE'dir. Söz konusu bağımsız denetim raporları www.kap.gov.tr ve www.edip.com internet adreslerinde, 2013/6 aylık ara dönem 23.08.2013 tarihinde, 2012 yılı 06.03.2013 tarihinde, 2011 yılı 09.03.2012 tarihinde, 2010 yılı 08.04.2011 tarihinde yayınlanmıştır

Bu İzahname'de,

Şirket gayrimenkullerinin değerleme raporlarını hazırlayan, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin raporlarından bazı bilgiler kullanılmıştır, söz konusu raporlar www.edip.com internet sitemizde yayınlanmıştır.

Ayrıca, aşağıdaki kurum ve kuruluşların bazı sektör ve istatistik raporlarından yararlanılmıştır:

- Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2013" raporu - www.pwc.com.tr/tr/basin/bulteni/2013

- TUIK Adrese Dayalı Nüfus Sayımı 2012 sonuçları - www.tuik.gov.tr

- Türkiye AVM Potansiyeli Raporu - www.ayd.com

- İstanbul Gayrimenkul Değerleme Raporu - www.igd.com.tr

- TCMB İstatistik Gn.Md - www.tcmb.gov.tr

- www.ampd.org/ araştırmalar

- Gayrimenkul Sektörü Raporu - www.gyoder.org.tr

- Reidin&Gyoder konut fiyat endeksi raporu - www.gyoder.org.tr

İzahnamede sektör yayınlarından, pazar araştırmalarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel pazar verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde, o bilgilerin kaynağı da belirtilmiştir. Bu gibi üçüncü şahıs bilgilerinin doğru bir biçimde aktarılmış olduğunu teyit ederiz. Bununla birlikte; sektör yayınlarında, pazar araştırmalarında veya diğer herkese açık bilgi kaynaklarında üçüncü şahıslarca verilen bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, bildiği ve ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış ve yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

29. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Mahmutbey Merkez Mh. Taşocağı cd. No:5 Bağcılar İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi ve başvuru yerleri ile Şirket'in www.edip.com internet adresinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda www.kap.gov.tr tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) Şirket'in İzahname'de yer alması gereken son üç dönem ve ara dönem itibarıyla finansal tabloları.

EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Pay sahipleri iki tür vergilendirme ile karşılaşabilirler. Bunlar;

- Hisse senetlerinin elden çıkarılması karşılığında sağlanan değer artış kazançların vergilendirilmesi,
- Hisse senetleri kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesidir.

Vergilendirme pay sahibinin gerçek ya da tüzel kişi olmasına göre, tam veya dar mükellef olmasına göre farklılık gösterebilmektedir.

1. Hisse senetlerinin elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

193 sayılı GVK'nun Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre bankalar ve aracı kurumlar takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark üzerinden %15 oranında vergi tevkifatı yaparlar. Ancak aynı kanunun (17) numaralı fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu bu oranı %0'a kadar indirmeye, %15'e kadar çıkarmaya yetkilidir. Bu minvalde, 30 Eylül 2010 tarihinde ve 27715 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan (22/7/2006 tarihli ve 2006/10731 sayılı Kararnamenin eki Kararın 1. Maddesinin 1. fıkrasının (a) bendini değiştiren) 2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesinin eki Karar'ın 1. maddesi ile tam ve dar mükellef gerçek kişiler ve kurumların hisse senetlerine ilişkin elde ettikleri kazançlar için tevkifat %0 olarak belirlenmiştir.

Vergi tevkifatı için Bakanlar Kurulu kararıyla %0'ın üzerinde bir oran belirlenmesi durumunda, tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilecek, böyle bir durumda uygulama 193 sayılı GVK'nun Geçici 67. Maddesinin 1. fıkrasına göre şu şekilde yapılacaktır:

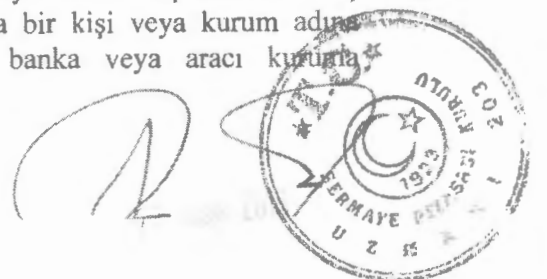
"Aynı menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracından değişik tarihlerde alımlar yapıldıktan sonra bunların bir kısmının elden çıkarılması halinde, ilk giren ilk çıkar yöntemi kullanılmak suretiyle, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedeli belirlenir."

"Bir menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının alımından önce elden çıkarılması halinde, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir."

"Aynı gün içerisindeki işlemlerde ağırlıklı ortalama yöntemi kullanılabilir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır."

"Üç aylık dönem içerisinde aynı türden menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracı ile ilgili olarak birden fazla alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Aynı türden menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracı alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılması kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir."

"Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı sahibinin, bu kıymetleri başka bir banka veya aracı kuruma aktarması halinde, söz konusu menkul kıymetlerin alış bedeli ve alış tarihi aktarma yapılan kuruma bildirilir. Aktarmanın başka bir kişi veya kurum adına yapılması halinde, alış bedeli ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kurumuna"



bildirilmesinin yanı sıra işlem Maliye Bakanlığına da bildirilir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.”

“Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının fiziken bir banka veya aracı kuruma teslim edilmesi halinde alış bedeli olarak, tevsik edilmesi kaydıyla, kıymet sahibinin beyanı esas alınır ve yapılan işlem Maliye Bakanlığına bildirilir.”

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul Anonim Şirket işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul Anonim Şirket işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için, Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci madde hükümleri de uygulanmaz.

Tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez.

Ticarî faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticarî kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK’nun 94. maddesi kapsamında tevkif edilen vergilerin tâbi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tâbi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

193 sayılı GVK’nun geçici 67. maddesinin 19. fıkrasına göre geçici 67 madde hükümleri 31.12.2015 tarihine kadar geçerlidir. Bu tarihten sonraki uygulama için yeni yasal düzenleme yapılması gerekmektedir.

2. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK’nun 75. maddenin ikinci fıkrasının (1) numaralı bendine göre “Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dahil.)” menkul sermaye iradı sayılmaktadır.

2.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

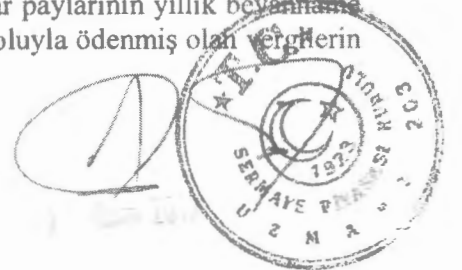
GVK’nun 94. maddesine göre;

Ticaret şirketleri ve iş ortaklıkları tam mükellef gerçek kişilere dağıtacakları, GVK’nun 75. maddenin ikinci fıkrasının (1) numaralı bendinde yazılı olan kar payı ödemelerini (avans olarak ödenenler dahil), nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar. Söz konusu mevzuata göre sadece kar payı (temettü) ödemelerinden değil, kar payına ilişkin avans ödemelerinden de (temettü avansı) tevkifat yapılacaktır.

Tevkifat oranı ilgili Kanunda %25 olarak belirlenmişse de, Bakanlar Kurulu bu oranı bir katına kadar artırabilme ya da sıfıra kadar indirme yetkisine sahiptir. Bu bağlamda 22/7/2006 tarihli ve 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile tam mükellef kurumlar tarafından; tam mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr paylarından (kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz) %15 tevkifat yapılacaktır.

GVK’na 4842 sayılı kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nun 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı “kar paylarının yarısı” gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2013 yılı için bu had 25.000 TL’dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinde kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin

EDİP
MENKUL YATIRIM SANAATİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle pay sahibi olan gerçek kişilere bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi değildir. Bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar açısından menkul sermaye iradı sayılmadığı için beyan edilmesi de söz konusu değildir.

Temettü avansları kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

2.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılmış olan açıklama çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye’de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK Madde 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içerisinde vergi dairesine bildirilmesi gerekmektedir (GVK Madde 101/5).

2.3 Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye’deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Tam mükellef kurumlar ile hisse senetlerini Türkiye’de mukim bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla elinde bulunduran dar mükellef kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, madde 15/2 ve madde 30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, madde 5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımı yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyanname hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, madde 34/2). Mahsup edilecek bu vergi yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

2.4 Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

2.5 Vergi Tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi zorunluluğuna ilişkin açıklama

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006-31.12.2015 döneminde hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Şirket tarafından yapılacaktır.

32. EKLER

Yoktur.

EDİP
MENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusudur**

Bu tasarruf sahiplerine satış duyurusu, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce **21.11.2013** tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL'den 65.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan toplam TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin duyurudur.

Ancak izahnamenin ve işbu duyurunun onaylanması söz konusu belgelerde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, sermaye piyasası araçlarına ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımızın ödenmiş sermayesinin 50.000.000 TL'den 65.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 15.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzı için hazırlanan izahname, Kurulca **21.11.2013** tarihinde onaylanmış olup, ortaklığımız ve halka arz edilecek paylar ile ilgili ayrıntılı bilgileri içeren izahname ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.edip.com ve www.garantiyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr) tarihinde yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır. Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları, izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

1. PAYLARIN HALKA ARZINA İLİŞKİN BİLGİ**a) Halka Arz Süresi:**

Halka arz edilecek olan TL nominal değerli paylar ile tarihleri arasında 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, Borsa İstanbul A.Ş.'de birincil piyasada oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

b) Başvuru Şekli: Satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" tebliğinde yer alan "Borsada satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.

c) Başvuru Yerleri: Borsa'da işlem yapmaya yetkili tüm banka ve aracı kurumlar olup, İşlem yapmaya yetkili kuruluşların listesi Borsa Aylık Bülteni'nde ve Borsa internet sitesinde (www.borsaistanbul.com) "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır. Sermaye artırımında aracılık Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından yapılacaktır.

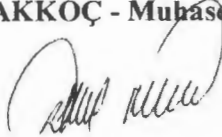
d) Payların Teslim Şekli: İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

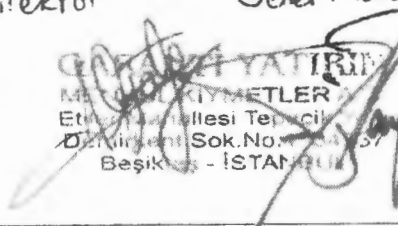
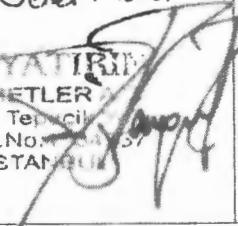
EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İSTANBUL



2. TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Cengiz AKKOÇ - Muhasebe ve Finans Md.  M.Adnan DABAK - Genel Müdür 	TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisi GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Çağatay Abrar Nezhat Öztangut Direktör Genel Müdür   GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER Etiler Mahallesi Tel. 500 Ömeriye Sok.No: 57 Beşiktaş - İSTANBUL	TASARRUF SAHİPLERİNE SATIŞ DUYURUSUNUN TAMAMI



EDİP
GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.
İSTANBUL
