

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş

01.01.2022 - 30.09.2022 Dönemi
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu



www.edip.com



www.212istanbul.com



www.myofis212.com

İçindekiler

I Şirket Profili	2-5
Şirket Bilgileri.....	2
Yönetim Kurulu.....	3-4
Bağlı Ortaklık.....	5
II Faaliyet Bilgileri.....	6-9
Faaliyetler ve Yatırımlar	6-9
III Dönemin özeti.....	10-14
Faaliyet Özeti	10
Özet Bilanço	10
Özet Gelir Tablosu	10-11
Finansal Göstergeler.....	12
Diğer Gelişmeler	12-13
Riskler ve Yönetim Organı'nın değerlendirmeleri	13-14
Yatırımcı İlişkileri.....	14

I - ŞİRKET PROFİLİ

Şirket Bilgileri

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

Ortaklık yapısı

EYLÜL 2022

Ortağın Ticaret Ünvanı/Adı Soyadı	Açıklama	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
ZYBEK EMLAK VE YÖNETİMİ A.Ş.		19.790.411	30,45
NURİ AKIN		7.980.824	12,28
FEZA HOLDİNG A.Ş.		6.096.479	9,38
DİĞER ORTAKLAR		31.132.286	47,89
TOPLAM		65.000.000	100,00

- 30.09.2022 itibarıyla Şirketin Halka Açıklık Oranı : % 56,10'dir.

Yönetim Kurulu

(Nisan 2022- Nisan 2023)

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

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

Üye **İSMAİL KOÇ**

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

Üye **AHMET AKIN**

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

EYÜPHAN BOYVADAOĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

ERCÜMENT ALPTEKİN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

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.

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

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

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

Konsolidasyon

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu gereğince düzenlemiş olduğu mali tablolarını % 100,00 oranında payına sahip olduğu bağlı ortaklığı Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile birlikte KONSOLİDE olarak sunmaktadır.

Bağlı ortaklığı

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

Ortağın Adı Soyadı / Ünvanı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
EDİP GAYRİMENKUL YAT. SAN.VE TİC.A.Ş.	100.000.000,00	100%
TOPLAM	100.000.000,00	100%

II - FAALİYET BİLGİLERİ

Kısaca EDİP

- * Kuruluş, 1971
- * Halka açılma tarihi 1990
- * İplik imalat faaliyetini 1995 yılına kadar İstanbul Mahmutbey'de sürdürmüş,
- * 1995 yılı içerisinde Lüleburgaz, Büyükkarıştıran mevkiinde alınan arazi üzerinde başlanan boyahane, dikiş ipliği ve (5 MW kapasiteli) kojenerasyon yatırımları 1998 yılı içerisinde tamamlanmıştır.
- * 2005 yılı Haziran ayında İstanbul' daki makinalar Lüleburgaz' daki yeni tesislerine taşınmıştır.
- * 2006 yılı Haziran ayı sonunda İstanbul Mahmutbey' deki ofisler ve ambarların taşınması tamamlanarak, İstanbul Mahmutbey arazisinde Ticaret Merkezi oluşturulması amacıyla konsept ve fizibilite çalışmalarına başlanmış, 2006 yılı Temmuz ayında yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Şirket ana sözleşmesinin esas faaliyet konusuna yapılan ekleme ile Şirket'e taşınmazları üzerinde ticari amaçlı inşaat yapma olanağı sağlanmıştır.
- * 2006 yılı Ağustos ayında inşaat yatırımını gerçekleştirmek amacıyla, sermayesinin % 99,99'una Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortak olduğu 1.000.000 TL sermayeli Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. kurulmuştur.
- * 31 Ekim 2008 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı ile Şirket'in esas faaliyet konusunun gayrimenkul geliştirme şirketi statüsüne dönüştürülmesine karar verilmiş ve 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla tekstil üretim faaliyetleri sona erdirilmiştir
- * 2008 yılı Şubat ayında Mahmutbey' de 212 İstanbul projesinin temel atma töreni yapılmıştır.
- * 2009 yılı Haziran ayında ünvan değişikliğimiz gerçekleşmiş, yeni ünvanımız Edip Gayrimenkul Yatırım San.ve Ticaret A.Ş. olmuştur.
- * 2009 yılı Eylül ayında bağlı ortaklığımızın sahibi bulunduğu "212istanbul Power Outlet Alışveriş Merkezi" 'nin inşaatı tamamlanarak açılışı gerçekleştirilmiştir.
- * 2009 yılı Ekim ayında, Şirketimizin sahibi bulunduğu Mahmutbey 'deki arsada "My Ofis 212" Projesine başlanmış, bu kapsamda Ağaoğlu Grubu ile bir İnşaat Yapım ve Hasılat Paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.
- * 2012 Ocak ayında My Ofis 212 projesinin zamanında tamamlanması ile birlikte, müşterilerine daire teslimleri yapılmaya başlamıştır.
- * 2012 Mart ayında Ağaoğlu Grubu ile 136 odalı olması planlanan Otel Projesi inşaatına başlanmıştır.
- * Aralık 2012 ayında, Bağlı ortaklığımız ile Aareal Bank A.G. arasında vadesi dolan proje kredisinin beş yıl vadeli re-finasmanına yönelik kredi anlaşması imzalanmıştır.
- * 2017 Yılı Mart ayında Halk Bankası A.Ş. ile bağlı ortaklığımız Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. arasında 13 yıl vadeli 80.000.000 Euro limitli bir kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Bu kredi sözleşmesi ile birlikte Şirketin AVM inşaatı projesine ait tüm finansal borçları tek bir banka altında toplanarak uzun vadeli olarak yeniden yapılandırılmıştır.
- * 2017 Eylül ayında Şirketimiz geliştirmiş olduğu Otel Binası projesinin satışı gerçekleştirilmiştir.
- * 2018 Mayıs ayında Bağlı ortaklığımızın sermayesi 100.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.
- * 2021 Temmuz ayında Şirketimizin Kırklareli'nde bulunan Lüleburgaz Tesisleri'nin bir bütün halinde satışı gerçekleşmiştir.
- * 2022 Mayıs ayında Bağlı Ortaklığımız, Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.'nin geçmiş yıl zararlarından 35.300.000 TL'lik kısmının Bağlı Ortaklığımızdan olan alacağımızdan karşılmasına karar verilmiştir.

*2022 Mayıs ayında Bağlı ortaklığımız Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında 01.03.2017 tarihinde imzalanan kredi sözleşmemiz devamında, 25.05.2022 tarihi itibarıyla kalan 72.350.000 Euro tutarındaki kredi anapara bakiyesinin yeniden yapılandırılması için yapılan görüşmeler neticesinde;
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından 15.08.2018 tarih ve 30510 sayılı resmi gazetede yayınlanmış olan "Finansal Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması Hakkında Yönetmelik" e istinaden, mevcut kredimiz 10 yıl vadeli TL geri ödeme planı ile yapılandırılmıştır. Söz konusu yapılandırma ile ilgili sözleşme 25.05.2022 tarihinde imzalanmıştır.

Faaliyet ve Yatırımlar

212 Outlet İstanbul Alışveriş Merkezi

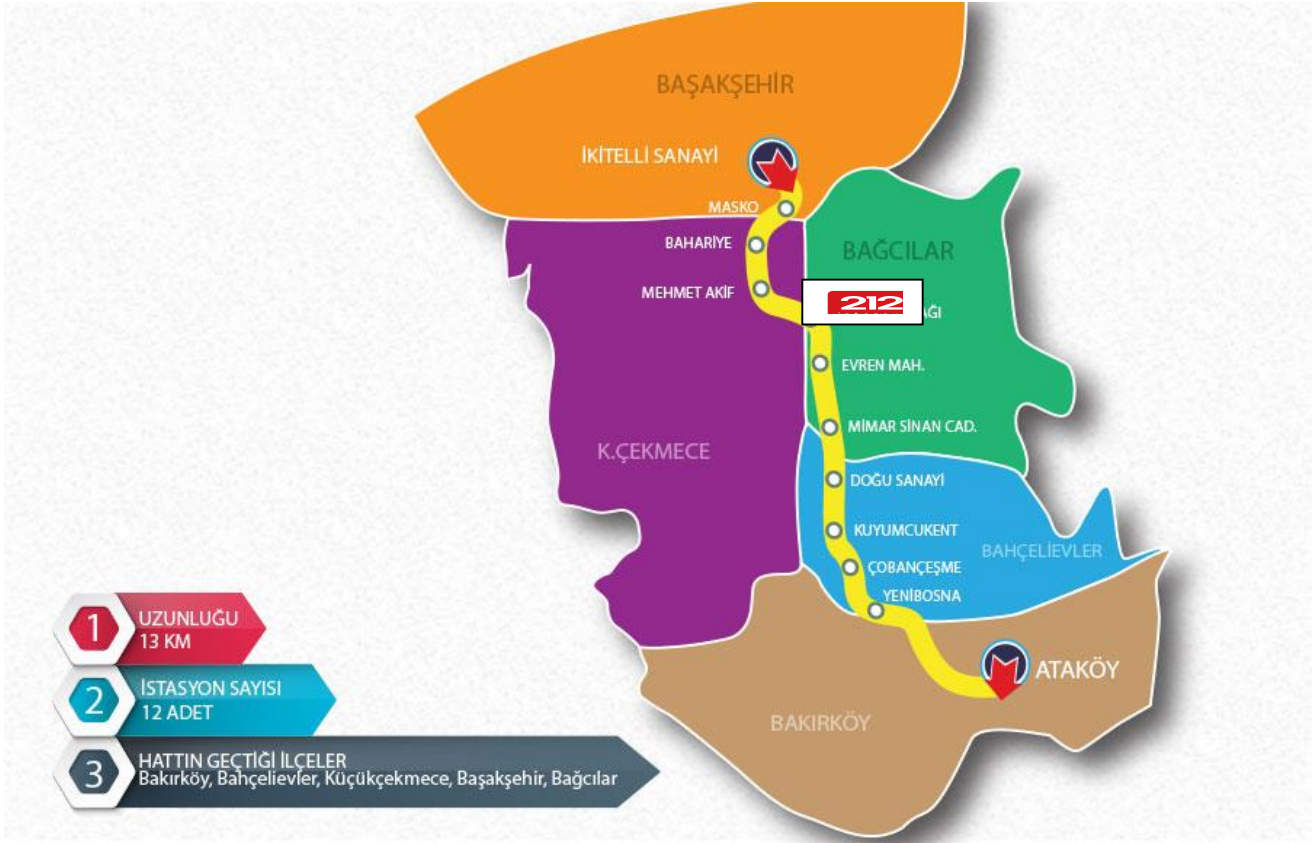


Tesis Konumu	:	İstanbul-Mahmutbey Basın Ekspres yolu üzeri
Toplam inşaat alanı	:	234.214,00 m ²
Otopark kapasitesi	:	3.000 araç
Mesafeler	:	Atatürk Havalimanı 7km.,TEM otoyolu 2km,E5karayolu 6,5 km
Sinema salonu	:	9 adet
Açılış tarihi	:	15.08.2009

Ulaşım ; Atatürk Hava Limanı ile TEM bağlantı yolu üzerinde bulunan alışveriş merkezine , yapılan özel kavşak düzenlemesiyle taşıt girişi kolaylıkla gerçekleştirilirken, İETT ve halk otobüslerinin yanı sıra minibüsle de ulaşım imkanı da bulunuyor. Ayrıca, Esenler – Bağcılar Merkez

-Mahmutbey istikametinde hizmet verecek olan ve inşası devam eden metro sistemi ile de çok yakın bir zamanda ulaşım gerçekleştirilecek olup Basın Ekspres Yolu'na paralel olarak planlanan ve çalışmaları başlayan Marmaray bağlantılı metro projesi ise bir diğer alternatif olacaktır.

Ataköy - Basın Ekspres - İkitelli Metro Hattı



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

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

Ataköy - İkitelli - Basın Ekspres Metro Hattı hizmete alındığında;

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

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

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

Ağaoğlu My Ofis 212



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

Şirketimizin projede, arsa payı, yasal harçlar ve reklam pazarlama faaliyetlerine katkısı dışında herhangi bir maliyeti oluşmamıştır. Ofis ve dükkan olarak satışa konu 510 bağımsız bölümden oluşan projenin inşaatı 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır. Şirketin Eylül 2022 itibarıyla stoklarında herhangi bir bağımsız bölüm kalmamıştır.

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

III - DÖNEME AİT ÖZET BİLGİLER

a- Faaliyet Özeti

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

Sermaye Piyasası Mevzuatına göre düzenlenmiştir;

Özet Bilanço :

(TL_UFRS_Konsolide)

	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
VARLIKLAR	789.631.169	1.010.343.268	1.855.834.845
Dönen Varlıklar	10.841.427	67.479.554	113.708.027
Duran Varlıklar	778.789.742	942.863.714	1.742.126.818
KAYNAKLAR	789.631.169	1.010.343.268	1.855.834.845
Borçlar/Yükümlülükler	716.965.390	1.118.816.720	1.553.899.449
Özkaynaklar	72.665.779	(108.473.452)	301.935.396

Gelir Tablosu :

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
Notlar	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2021 30.09.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	Not:28 116.024.376	50.223.486	47.756.470	21.406.786
Satışların Maliyeti (-)	Not:28 (60.909.356)	(27.578.608)	(25.024.354)	(10.601.131)
BRÜT KAR	55.115.020	22.644.878	22.732.116	10.805.655
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not:29 -	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not:29 (6.545.471)	(2.230.087)	(5.067.603)	(2.085.170)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not:31 801.613.755	800.052.552	924.012	777.224
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Not:31 (1.334.869)	(551.267)	(2.783.404)	5.685.049
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	848.848.435	819.916.076	15.805.121	15.182.758
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not:32 11.626.965	4.999.267	618	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not:32 (1.891.834)	(1.891.834)	(6.749.522)	(6.749.522)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not:16 -	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ/(GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/ (ZARARI)	858.583.566	823.023.509	9.056.217	8.433.236
Finansal Gelirler	Not:33 3.128.808	22.412	1.631.410	1.400.184

Finansal Giderler (-)	Not:33	(315.327.436)	(53.538.698)	(110.896.796)	(6.574.482)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		546.384.938	769.507.223	(100.209.169)	3.258.938
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	Not:35	(135.622.480)	(159.909.739)	20.177.117	8.267.690
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		(96.733)	196.477	-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		(135.525.747)	(160.106.216)	20.177.117	8.267.690
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		410.762.458	609.597.484	(80.032.052)	11.526.628
DÖNEM KARI / (ZARARI)		410.762.458	609.597.484	(80.032.052)	11.526.628
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		410.762.458	609.597.484	(80.032.052)	11.526.628
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	(509)	10
Ana Ortaklık Payları		410.762.458	609.597.484	(80.031.543)	11.526.618
Pay Başına Kazanç	Not:36	0,06319	0,09378	(0,01231)	0,00177

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	Cari Dönem 01.01.2022 30.09.2022	Cari Dönem 01.07.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2021 30.09.2021
DÖNEM KAR / ZARARI		410.762.458	609.597.484	(80.032.052)	11.526.628
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacaklar		(353.010)	(153.055)	16.600	67.370
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar	Not: 24	(441.262)	(191.318)	20.750	84.212
Vergi Etkisi	Not: 24	88.252	38.263	(4.150)	(16.842)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(353.010)	(153.055)	16.600	67.370
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		410.409.448	609.444.429	(80.015.452)	11.593.998
Kapsamlı Kar / Zararın Dağılımı		410.409.448	609.444.429	(80.015.452)	11.593.998
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	(509)	10
Ana Ortaklık Payları		410.409.448	609.444.429	(80.014.943)	11.593.988

b- Finansal Göstergeler :

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin cari dönem faaliyetleri neticesinde ortaya çıkan ve mali sonuçları özetleyen; 30 Eylül 2022 tarihli Konsolide Bilanço, Gelir Tablosu, Kapsamlı Gelir Tablosu, Öz Sermaye Değişim Tablosu, Nakit Akım Tablosu ve Mali tablo dipnotları 8 Kasım 2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda(www.kap.gov.tr) ve www.edip.com internet adresimizde yayınlanmıştır.

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

		2020	2021	30.09.2022
LİKİDİTE DURUMU				
- Cari Oran	%	28,31	68,32	120,61
- Nakit Oranı	%	4,87	57,50	93,96
- Likidite Oran	%	28,06	68,17	120,31
MALİ YAPI ORANLARI				
- Toplam Borç/Toplam Aktif	%	90,80	110,74	83,73
- Özkaynaklar/Toplam Aktif	%	9,20	-10,74	16,27
- Özkaynaklar/Toplam Borç	%	10,14	-9,70	19,43
- Dönen Varlıklar/Toplam Aktif	%	1,37	6,68	6,13

c- Diğer gelişmeler,

-Grup bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 30 Eylül 2022 itibariyle 40 kişidir.

-Şirketimiz ile personeli arasında imzalanmış Toplu İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

-Dönem içerisinde şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek herhangi bir dava bulunmamaktadır.

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

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

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

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

- Bağlı ortaklığımız Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. ile Türkiye Halk Bankası A.Ş arasında 01.03.2017 tarihinde imzalanan kredi sözleşmemiz devamında, 25.05.2022 tarihi itibarıyla

kalan 72.350.000 Euro tutarındaki kredi anapara bakiyesinin yeniden yapılandırılması için yapılan görüşmeler neticesinde;

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından 15.08.2018 tarih ve 30510 sayılı resmi gazetede yayınlanmış olan "Finansal Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması Hakkında Yönetmelik" e istinaden, mevcut kredimiz 10 yıl vadeli TL geri ödeme planı ile yapılandırılmıştır. Söz konusu yapılandırma ile ilgili sözleşme 25.05.2022 tarihinde imzalanmıştır.

- Cari dönemde Şirket'in ortaklarından olan Akın Holding A.Ş., sahip olduğu 1.979.041.128 adet ve 19.790.411.-TL itibari değerli yeni kurulacak olan Zeybek Emlak ve Yönetimi Anonim Şirketi'ne Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. ve 20. Maddeleri ile TTK'nun 159 – 179. maddeleri kapsamında "kısmi bölünme-ortaklara pay devri modeliyle" devretmiştir. Zeybek Emlak ve Yönetimi Anonim Şirketi'nin kuruluşu 25 Ağustos 2022 tarih ve 10647 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ile ilan olunmuştur.

- Şirketin 01.Nisan.2022 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde komite yapısının aşağıdaki şekilde oluşturulmasına karar verilmiştir.

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

Komitelerin çalışma esasları Şirketimiz internet sitesinde yayınlanmıştır.

- Şirketimiz 2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Mart 2022 tarihinde Şirket merkezinde yapılmıştır. 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ile ilgili Davet, Gündem, Toplantı Tutanağı, Hazirun cetveli, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi adaylarının Bağımsızlık Beyanları ve ilişkili diğer doküman ve bilgiler www.edip.com internet adresinden incelenebilmektedir.

d- Riskler ve Yönetim Organı'nın değerlendirmeleri

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

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

Şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı Risk Yönetimi Politikası

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

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

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

e- Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı ilişkileri biriminin görevleri Mali İşler Müdürlüğü bünyesinde yürütülmektedir. Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi Cengiz AKKOÇ, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Personeli Bayram SÖYLEMEZ, Yatırımcı İlişkileri Birim Personeli Ersoy SÖNMEZ tarafından yürütülen bu çalışmalar neticesinde, şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahipleri tarafından dönem içerisinde birime telefon ve email ile yönlendirilen sorular veya yazılı yapılan başvurular yanıtlanmaktadır. yatirimci@edip.com email adresimiz vasıtasıyla yatırımcılarımızdan dönem içerisinde 5 adet soru gelmiştir. Birimize ayrıca yazılı bir soru yönlendirilmemiş olup yaklaşık 16 adet telefon görüşmesi yapılmıştır.

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

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

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

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