EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

01 OCAK-31 ARALIK 2009 HESAP DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU

Merkez: Mahmutbey Merkez Mh.Taşocağı cad.No:5 BAĞCILAR İSTANBUL Tel : (212) 446 38 58 (pbx) Fax: (212) 446 38 80

Lüleburgaz Tesisleri: Büyükkarıştıran Beldesi E-5 Üzeri Lüleburgaz/KIRKLARELİ Tel : (288) 436 15 08 Fax: (288) 436 15 09

İÇİNDEKİLER*

GENEL BİLGİLER:

Dünden Bugüne 2
Sektör ve Şirket Hakkında Bilgiler 4
Yönetim Kurulu 7

KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI:

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu 8

FİNANSAL YAPI:

Finansal Yapı 17

* Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde düzenlenmiştir.

DÜNDEN BUGÜNE

Şirket 1971 yılında Türkiye'deki pamuk ipliği kapasitesinin arttırıldığı dönemde EDİRNE'de kurulması planlanırken 1974 ve 1975 yıllarında Mahmutbey, İstanbul'da üretime başlamıştır. 50.000 iğ kapasite ve A.B.D. makineleri ile faaliyete başlayan şirketimizde; seçilen makinaların Türkiye'deki gerek voltaj iniş çıkışlarına göre hassas olması, elemanların elektronik bilgi düzeylerinin yetersiz olması ve de Amerika Birleşik Devleti'nin tekstil makinaları sektöründe dünya çapındaki rekabetten yenik çıkması sonucu fabrikada sürekli bir Avrupa makinalarına geçiş ve modernizasyon süreci başlamıştır.

1982-83 senesinde ilk büküm makinaları eklenmiş, 1984'te ikinci gurup büküm makinaları eklenmiş, 1987 yılında Boyahane günlük 5 tonluk kapasite ile üretime alınmıştır.

1990 yılında halka açılan şirketimizin hisse senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında işlem görmeye başladı.

1992 yılında dikiş ipliği devreye girmiş en son 1994 ve 1995 yıllarında üçüncü gurup fantazi büküm makinaları alınmıştır. Open end makinaları, 10 yaşına gelince satılarak sadece ring teknolojisi ile üretime devam etme kararı alınmıştır.

1995 yılı içinde Lüleburgaz, Büyükkarıştıran mevkiinde alınan arazi üzerinde başlanan boyahane, dikiş ipliği ve (5 MW kapasiteli) kojenerasyon yatırımları 1998 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

2005 yılı Haziran ayı sonunda İstanbul' daki makinelerin Lüleburgaz' daki yeni binaya taşınması, 2006 yılı Haziran ayı sonunda İstanbul Mahmutbey' deki Ofisler ve Ambarlar' ın 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 Şirkete; taşınmazları üzerinde ticari amaçlı inşaat yapma olanağı sağlanmıştır.

2006 yılı Ağustos ayında inşaat yatırımını gerçekleştirmek amacıyla, sermayesinin % 99,99'una Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortak olduğu 1.000.000 TL sermayeli Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. kurulmuştur. 31.12.2009 tarihi itibariyle söz konusu şirketin tamamı ödenmiş sermayesi 28.000.000 TL' dir.

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 itibariyle 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 I.Kule Rezidans Projesine başlanmış, bu kapsamda Ağaoğlu Grubu ile bir İnşaat Yapım ve Hasılat Paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.

2009 yılı Aralık ayında Şirketimiz ödenmiş sermayesinin 17.595.000 TL'den 30.000.000 TL'ye çıkarılması işlemleri tamamlanmıştır.

SEKTÖR ve ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

Şirketin esas faaliyet konusu gayrimenkul imal ve inşası, ticareti, alım-satımı, kiralanması, kiraya verilmesi ve bunlar üzerinde her türlü projeler oluşturulması ve işletilmesini yapmaktır. (05 Haziran 2009 tarihinde değişen şekli ile tescil edilmiştir)

Sektörde ve Şirket açısından Meydana Gelen Önemli Gelişmeler:

2005-2006 yıllarında Edip İplik fabrikasının taşınması ile inşaatı planlanmaya başlanan projelerimizden "212istanbul Alışveriş Merkezi" 'nin açılışı Eylül 2009 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

Yapımı sırasında, Dünya finans tarihinin en büyük ekonomik krizlerinden birini gören Proje, iyi planlanmış finansman politikaları sayesinde, inşaatı bir gün dahi aksamadan başarıyla tamamlanmıştır.Projenin başarısında kuşkusuz en önemli rolü oynayan Almanya 'da yerleşik, Dünya'nın ticari proje fonlamasında sayılı bankaları arasında yer alan Aareal Bank'ın güçlü yapısı ve projeye yaptığı katkıları çok önemli rol oynamıştır. Aynı şekilde Türkiye'nin de en güçlü bankaları İş Bankası ve Garanti Bankası'da her dönem projenin yanında olmuşlardır.

234.500 m2 kapalı inşaat alanı yaklaşık 70.000 m2 kiralanabilir alanı ve 3.000 araçlık otoparkı ile 212istanbul Alışveriş Merkezi, Türkiye'nin sayılı büyük projeleri arasında gösterilmektedir.Bünyesine "Carrefour", "Praktiker", "Media Markt " gibi dünya perakende devlerini barındıran alışveriş merkezinin profesyonel yönetimini ise konusunda Türkiye'nin en deneyimli ve uzman şirketlerinden biri olan "AVMMFI Partners" tarafından yapılmaktadır.

"212istanbul Alışveriş Merkezi" nin her geçen gün artan ziyaretçi sayısı ve kiracılarımızın yaptıkları geri bildirimler de görülen yükselen trendli ciro grafikleri 212istanbul Alışveriş Merkezi Projesinin bölge için ne kadar doğru ve yerinde bir proje olduğununun en güzel göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Doluluk oranı Türkiye'nin en ünlü markaları ile % 90'a yaklaşmış bulunan alışveriş merkezinde, aynı zamanda yatırım geri ödeme yeterliliği de sağlanmış bulunmakla birlikte yeni kiralama taleplerini de değerlendirerek planlanan maksimum ciro ve en uygun mağaza karmasını oluşturmak için yeni kiracı adaylarıyla da görüşmeler devam etmektedir.

Şirketimizin bir diğer yatırım projesi olan ve Mahmutbey'deki arsamız üzerinde yapımı planlanan I.Kule Rezidans projesi için ise 2009 yılı Ekim ayı içerisinde, Ağaoğlu Şirketler grubuna dahil, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ile Kat Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalanarak projeye start verilmiştir.
39 katlı, toplam 503 daire ve 17 ticari alanın bulunduğu projede, daire satışlarına Ocak 2010 tarihinde başlanmış, projede satışa sunulan Rezidans Dairelerinin ortalama birim m2 fiyatları ise 3.000 TL olarak fiyatlandırılmıştır.Projeden beklenen toplam satış hasılatı 150.000.000 TL , sözleşmemiz gereği şirketimiz % 38 payına isabet eden kısım ise 57.000.000 TL olacaktır. Sözleşme ve inşaat teslim süresi ise 26 aydır.

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Ekspertiz Raporu Tarihi	Maliyet Değeri, Net	Ekspertiz Değeri
212 İstanbul Power Outlet AVM	31.12.2009	240.239.588	349.300.000
Lüleburgaz Tesisleri	31.12.2009	28.606.386	33.368.000
		268.845.974	**382.668.000**

Şirketin bünyesinde istihdam edilen personel sayısı 31 Aralık 2009 itibariyle 17 kişidir.

Lüleburgaz tesislerimizin 12.230 metrakerelik kapalı alanı 5 ayrı firmaya, 57 dönümlük tarım arazi parçası ise 1 şahsa kiralanmıştır. Diğer kapalı alanların kiralama çalışmalarına devam edilmektedir.

Lüleburgaz tesislerimizin kira bedelleri 02 Aralık 2008 tarihli 2008/10038 numaralı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen Kira Değerleme Raporundaki minumum değerlerin üzerinde kalmak kaydıyla piyasa şartlarına göre belirlenmişdir.Tekstil faaliyetinin sonlanması ile halihazırda tesislerimizde bulunan Makina-Ekipman-Demirbaş-Yedek Parça stokları piyasa şartlarına göre en uygun fiyatlardan satışları yapılmak suretiyle değerlendirilmektedir.

Yine, 21.04.2009 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında şirketimizin 17.595.000,00 TL olan tamamı ödenmiş sermayesinin, 12.405.000,00 TL nakit (%70,5030 bedelli) arttırılmak suretiyle 30.000.000,00 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş, sermaye artırımı ile ilgili süreç Aralık 2009'da tamamlanarak tescili gerçekleştirilmiştir.

Ödenmiş sermayenin 31 Aralık 2009 ve 31 Aralık 2008 tarihleri ile biten hesap dönemleri boyunca detayı (hisse adedi ve tarihi maliyet esasına göre TL olarak) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	Adet	**TL**	Adet	TL
1 Ocak	**1.759.500.000**	**17.595.000**	1.759.500.000	17.595.000
Sermaye artırımı	**1.240.500.000**	**12.405.000**	-	-
	3.000.000.000	**30.000.000**	1.759.500.000	17.595.000

02.Haziran.2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, bir yıl için; Yönetim Kurulu Başkanlığına Nuri AKIN, Başkan Yardımcılığına İbrahim ÇELEBİ, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Ali Esat YÖNDER, Kenan KOÇ, Münip YÜCEL, Yasemin KIVIRCIK seçilmiş,2009 Yılı murakıplığına ise bir sene müddetle Aydın GÜNTER ve Nazmi ÜNÜVAR seçilmişlerdir.

YÖNETİM KURULU

(02 Haziran 2009 - 02 Haziran 2010)

BAŞKAN
NURİ AKIN

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

BAŞKAN YARDIMCISI
İBRAHİM ÇELEBİ

1941, Denizli Buldan doğumlu olan İbrahim Çelebi iplik ticareti ile uğraşmaktadır. Nazım Tekstil (Denizli), Buldan Tekstil (Bursa), Çelebi İplik (İstanbul), yönetim kurulu başkanlıklarında bulunmuştur. Grup şirketlerinde dönemsel olarak yönetimlere katılmaktadır. Kurulduğundan beri Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. yönetim kurulu üyesidir. İbrahim Çelebi, evli ve üç çocuk sahibidir.

MURAHHAS AZA
ALİ ESAT YÖNDER

1948 İstanbul doğumlu Ali Esat Yönder, 1970 Galatasaray Mühendislik Yüksek Okulu Kimya Mühendisliği, 1972-1973 Polymer Teknolojisi Loughborough Üniversitesi, 1973-1974 İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezundur. 1975-1978 Padeko Kimya Sanayi A.Ş. İşletme Müdürlüğü, 1978-1983 Akın Dış Ticaret Pazarlama A.Ş. genel müdürlüğü görevlerinde bulunmuş ve halen Akın Holding A.Ş. yönetim kurulu üyesidir. Ali Esat Yönder, evli ve iki çocuk sahibidir.

ÜYE
KENAN KOÇ

1962 Erzincan doğumlu Kenan Koç, 1985 Boğaziçi Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü, 1986 Miami Üniversitesi İşletme Yüsek Lisans (MBA) mezunudur. 1989-1999 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Genel Müdür Vekili ve Genel Müdürü, 1993-1999 İTKİB Tekstil Hammadde İhracatçı Birlikleri Yönetim Kurulu Üyesi, 1995-1999 Türkiye Tekstil İşverenler Sendikası Danışma Kurulu Üyesi görevlerinde bulunmuş, 2005 yılından beri Çorap Sanayicileri Derneği Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Moda ve Hazır Giyim Federasyonu kurucu başkan vekilidir. Halen Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş'de Finansman ve Yatırımlar Koordinatörü (CFO) görevini yürütmekte olan Kenan Koç'un; Feza Holding, Gözde Giyim, Fepa Tekstil, Kenpa Pazarlama aile şirketlerinde yönetim kurulu başkan ve üyelikleri vardır. Tekstil sektörü dışında faliyet gösteren Kült Prodüksiyon A.Ş. ve Kültist Grafik Tasarım A.Ş. şirketlerinin kurucı ortağı olan Kenan KOÇ, evli ve iki çocuk sahibidir.

ÜYE
YASEMİN KIVIRCIK

ÜYE
MÜNİP YÜCEL

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir.Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Ali Esat Yönder ve Yasemin Kıvırcık seçilmişlerdir.Konuya ilişkin açıklamalar aşağıdaki bölümlerde yer almaktadır.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay Sahipleri ile ilişkiler biriminin görevleri Mali İşler Müdürlüğü bünyesinde yürütülmektedir. Şirketimiz Mali İşler Müdürü Dr. Sinan TOPCU 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 yapılan başvuruların tamamı yanıtlanmıştır. Başvurulara ilişkin verilerin takibine yönelik gerekli altyapı çalışmaları şirketimiz bilgi işlem departmanı tarafından hazırlanmakta olup yapılan başvuru ve verilen yanıt sayılarına gelecek dönemlerde yayınlanacak uyum raporlarında yer verilecektir. (Mart 2010 itibarıyla Sinan Topçu'nun ayrılması ile boşalan bu göreve yeni Mali İşler Müdürü Cengiz AKKOÇ atanmıştır.)

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

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay Sahipleri genel olarak şirketin yatırımları, cirosu, sermaye artırımı ve kar payı ödemeleri konusunda sözlü sorular yöneltmektedirler. Talep edilen bu bilgiler pay sahipleri ile ilişkiler birimi tarafından kamuya açıklanan bilgiler doğrultusunda yanıtlanmış olup bu kapsamda pay sahiplerinin tüm bilgi talepleri cevaplandırılmıştır.
Özel denetçi atanması konusu ana sözleşmede düzenlenmemiş olup, dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Bilgileri

2009 yılı içerisinde 02 Haziran 2009 tarihinde yapılan 2008 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 3/4 nisapla yapılmıştır. Olağan genel kurul toplantısına medyadan katılım olmamıştır.

Toplantı yeri, günü, saati, gündemi ve vekaletname örneğini içeren toplantı davetine ilişkin ilan Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Hürses ve Dünya Gazeteleri ile İMKB bülteninde toplantı tarihinden en az iki hafta önce yayımlanmıştır. Bu sürenin asgari üç hafta olmasına özen gösterilecektir.

Yıllık faaliyet raporu dahil mali tablo ve raporlar, kar dağıtım önerisi, ihtiyaç duyulan genel kurul gündem maddeleri ile ilgili olarak hazırlanan bilgilendirme dökümanı ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile esas sözleşmenin son hali ve esas sözleşmede değişiklik yapılacak ise tadil metni ve gerekçesi; genel kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren, şirketimizin merkezinde pay sahiplerimizin incelemelerine açık tutulmaktadır.
Söz konusu bilgi ve belgelere www.edip.com adresinde yer alan internet sitemizden de ulaşılabilmektedir.

Şirketin önemli tutardaki maddi/maddi olmayan varlık alım/satımı, kiralanması veya kiraya verilmesi veya bağış ve yardımda bulunulması ile üçüncü kişiler lehine kefalet, ipotek gibi teminat verilmesine ilişkin kararların genel kurulda alınması yönünde ana sözleşmemizde hüküm bulunmamaktadır.

Bu yönde ana sözleşmemize hüküm konulmasının Yönetimde etkinliği azaltacağı ve piyasada doğan önemli fırsatların bu süreç nedeni ile kaçırılabileceği, dolayısıyla şirketimizin menfaat sahiplerinin yararına sonuçlar doğurmayacağı düşünülmektedir.

Genel kurul toplantıları için mevzuatta öngörülen hususlara tamamen uyulmakta ve Pay Sahiplerimizin bu sayede genel kurullarımıza katılım konusunda bir sıkıntı yaşamadıkları düşünülmektedir. Aksi yönde tarafımıza ulaşan hiçbir şikayet bulunmamaktadır.

Genel kurul tutanakları ve genel kurul ile ilgili bilgilerin Pay Sahipleri ile İlişkiler birimine müracaat edilerek temin edilmesi mümkün olup www.edip.com. adresinde yer alan internet sitemizden de bu bilgilere ulaşılabilmektedir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları
Ana sözleşmemiz uyarınca her pay bir oy hakkı vermekte olup, oy hakkında imtiyaz ve birikimli oy kullanma yöntemi söz konusu değildir.

Herhangi bir hissedarımız ile şirketimiz arasında karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

Genel Kurulumuzun takdirleri doğrultusunda seçilmekte olan Yönetim Kurulumuzda azınlık payı temsilcisi bulunmamaktadır.

6. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı
Ana sözleşmemizde dağıtılabilir kardan Sermaye Piyasası Kurulunca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esası benimsenmiş olup, kalan karın genel kurullarda alınacak kararlara bağlı olarak dağıtılması mümkün bulunmaktadır. Kar payı ödemeleri yasal süreler içerisinde gerçekleştirilmektedir.

Yönetim Kurulumuzun, Genel Kurulumuzun onayına sunduğu kar dağıtım teklifleri; Pay Sahiplerimizin beklentileri ile şirketimizin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını ve şirketimizin likidite durumunu dikkate alan bir kar dağıtım politikası ile hazırlanmaktadır.

Şirketin karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

7. Payların Devri
Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan özel bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFALIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası
Ticari sır niteliğinde olmayan, mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya açıklanan bilgilerin, tüm Pay Sahiplerimize ve açıklamalardan yararlanacak kişi ve kuruluşlara zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde duyurulması şirketimizin temel prensibidir. Bu kapsamda esas itibarıyla,
• Mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya hangi bilgilerin açıklanacağını,
• Bu bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkla ve hangi yollardan kamuya duyurulacağını,
• Yönetim Kurulumuzun veya Yöneticilerimizin basın ile hangi sıklıkla görüşeceğini,
• Kamunun bilgilendirilmesi için hangi sıklıkla toplantılar düzenleneceğini,
• Şirkete yöneltilen soruların yanıtlanmasında nasıl bir yöntem izleneceğini,

• Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin esasları,
• İnternet sitesinin kullanımına ilişkin esasları içeren,

Pay Sahiplerimizi bilgilendirme politikası oluşturulmasına yönelik çalışmalarımız sürmekte olup, çalışma sonuçları yönetim kurulumuzun onayından geçirildikten sonra belirlenen bilgilendirme politikası tüm hissedarlarımıza ve menfaat sahiplerine duyurulacaktır.

9. Özel Durum Açıklamaları

Yıl içinde kamuya açıklanacak önemde gelişmeler olması halinde, gerekli özel durum açıklamaları zamanında yapılmaktadır. Bu amaçla cari dönem içinde 30 adet özel durum açıklaması yapılmış olup, SPK tarafından 2 adet ek açıklama istenmiştir.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin www.edip.com internet sitesinde yatırımcı köşesi ve bu konuda düzenlediğimiz bilgiler yer almaktadır.

Bu sitede yer alan bilgiler ile ticaret sicili bilgilerimiz, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapımız, ana sözleşmemizin son hali, özel durum açıklamalarımız, yıllık faaliyet raporlarımız, periyodik mali tablo ve raporlarımız, genel kurul toplantılarımıza ilişkin gündemler, katılanlar cetvelleri ve tutanaklar ve vekaleten oy kullanma formu, sıkça sorulan sorular başlığı altında şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ile bunlara verilen cevaplara pay sahipleri ve menfaat sahiplerinin elektronik ortamda ulaşımı sağlanmıştır.

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Şirketimizin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmamaktadır. Şirketimizin mevcut ortaklık yapısı aşağıda sunulmuştur.

Adı / Unvanı	**Pay Oranı**	**Pay Tutarı**
Akın Holding A.Ş.	% 30	9,000,000
Feza Holding A.Ş.	% 12	3,600,000
Diğer Gerçek ve Tüzel Kişi	% 58	17,400,000
	% 100	30,000,000

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenilen bilgilerin kullanımının önlenmesi için gerekli her türlü önlem alınmış olup, şirketimizin, sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki yöneticileri ile hizmet aldığı diğer kişi / kurumlar aşağıda sunulmuştur.

Nuri AKIN	Yönetim Kurulu Başkanı
İbrahim ÇELEBİ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ali Esat YÖNDER	Yönetim Kurulu Murahhas Aza
Kenan KOÇ	Yönetim Kurulu Üyesi
Münip YÜCEL	Yönetim Kurulu Üyesi
Yasemin KIVIRCIK	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür

Dr. Sinan TOPCU	Mali İşler Müdürü
A.Nazmi ÜNÜVAR	Murakıp
İ.Aydın GÜNTER	Murakıp
Türkerler Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş	Bağımsız Denetim Şirketi

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirilmektedir.

Pay Sahiplerimiz, çalışanlarımız, alacaklılarımız, müşterilerimiz, tedarikçilerimiz, çeşitli sivil toplum kuruluşlarımız, devletimiz ve şirketimize yatırım yapmayı düşünebilecek potansiyel tasarruf sahiplerini kapsayan, şirketimizle ilgili menfaat sahiplerini ilgilendiren hususlarda mümkün olduğunca yazılı olarak bilgilendirme yapılmasına ve kendileriyle olan ilişkilerin imkanlar ölçüsünde yazılı sözleşmeler ile düzenlenmesine özen gösterilmektedir.

Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat veya sözleşme ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin itibarı da gözetilerek korunmaktadır.

Şirketin çalışanları, her yıl düzenli olarak yapılan yıllık toplantılarda bilgilendirilmektedir. Diğer yandan; web sayfamız ve firma bültenleri yoluyla da bilgilendirme faaliyeti yürütülmektedir.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizin menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda özel bir model oluşturulmamıştır.Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat tarafından korunmaktadır.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz tarafından oluşturulan insan kaynakları politikası, düzenli olarak yayımlanan Personel Yönetmeliği ile açıklanmakta ve çalışanlara duyurulmaktadır.

Personel alımına ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve bu kriterlere uyulmaktadır. İşe eleman alımında, görevin gerektirdiği fizyolojik, psikolojik ve entellektüel özellikler dikkate alınır.

Bu özellikleri ölçmek ve değerlendirmek üzere mutlaka bir yazılı test uygulanır. İnsan kaynakları birimi tarafından yapılan ilk değerlendirmeden sonra, personeli istihdam edecek birimin yöneticisi de mutlaka bir görüşme yapar.

Eğitim, terfi ettirme hususlarında tüm çalışanlara eşit davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini artırmalarına yönelik eğitim planları ve eğitim politikaları oluşturulmaktadır. Çalışanlara belirlenen plan dahilinde düzenli olarak eğitim verilmektedir.

Tüm çalışanlar için bir görev tanımı yapılmaktadır. Her yıl performans ve değerlendirme kriterleri belirlenmekte ve çalışanlarla mutabık olunduktan sonra uygulamaya geçilmektedir.

Uygulanmakta olan performans değerlendirme sistemi ile gerekli ölçme ve değerlendirme işlemi yapılmakta, ücretlendirme ve kariyer planlaması sırasında dikkate alınmaktadır.

İnsan Kaynakları departmanı tarafından yılda bir kez "Çalışan Memnuniyeti" anketi yapılmakta ve anket sonuçlarına göre gerekli düzenleyici faaliyetler yerine getirilmeye çalışılmaktadır.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimiz müşteri odaklı olarak çalışmakta, mal ve hizmetlerin pazarlanması ve satışında mal ve hizmet kalitesinin ve standardının, sürekliliğini gözetmektedir. Bu amaçla müşteri memnuniyetini devamlı olarak ölçüp değerlendirmekte, müşteri talepleri süratle karşılanmakta ve gecikmeler hakkında müşteriler bilgilendirilmektedir.

17. Sosyal Sorumluluk

Gerek dönem içinde gerekse geçmiş yıllarda, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine hiç bir dava açılmamış, herhangi bir uyarı alınmamıştır.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketimizin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi bulunmadığı dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerimizin, tamamının bağımsız hareket edebilme ve dolayısıyla da şirketimiz ile menfaat sahiplerinin çıkarlarını her şeyin üstünde tutarak kararlarda tarafsız davranabilme avantajına doğal olarak sahip oldukları düşünülmektedir.

Nuri AKIN	Yönetim Kurulu Başkanı
İbrahim ÇELEBİ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Ali Esat YÖNDER	Yönetim Kurulu Murahhas Aza
Kenan KOÇ	Yönetim Kurulu Üyesi
Münip YÜCEL	Yönetim Kurulu Üyesi
Yasemin Kıvırcık	Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim Kurulu üye seçiminde aranan asgari nitelikler SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan niteliklerle örtüşmektedir. Şirket ana sözleşmesinde, Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanununda üye seçimi için öngörülen şartları taşımaları gerektiği belirtilmektedir.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefler

Şirketimizin vizyonu ve misyonu www.edip.com adresinde yer alan internet sitemizde kamuya duyurulacaktır. Stratejik hedeflerimiz Yöneticilerimizce, rekabet koşulları, genel ekonomik konjonktür, ulusal ve uluslararası piyasalardaki genel beklentiler ile şirketimizin orta ve uzun vadeli hedefleri dikkate alınmak suretiyle belirlenmekte ve Yönetim Kurulumuzun onayına sunulmaktadır.

Önerilen stratejiler ve hedefler Yönetim Kurulumuzca, her açıdan ve kapsamlı olarak müzakere edilmektedir. Onaylanan strateji ve hedeflere ilişkin gerçekleşmeler, yönetim kurulu toplantılarında ve aylık dönemler itibarıyla, şirket faaliyetleri, mali yapısı ve performans durumunun değerlendirilmesi kapsamında, gözden geçirilmektedir.

Yönetim Kurulumuz gözetim ve denetim fonksiyonunu etkin ve sürekli bir şekilde yerine getirebilmek amacıyla prensip olarak en az ayda bir kez şirket faaliyetleri, onaylanan yıllık bütçe ve hedeflerin gerçekleşme düzeyi, şirketin sektör içindeki yeri, mali yapı ve performans durumu, raporlama ve faaliyetlerin uluslararası standartlara uyum derecesi değerlendirilmektedir.

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulu, bir risk yönetim ve iç kontrol mekanizması oluşturmuştur. Yönetsel riskler Şirket Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komite tarafından periyodik olarak gözden geçirilmektedir. Denetim Grubu, onayını aldığı yıllık denetim planları gereğince belirli periyotlarda iç kontrol mekanizmasını denetlemekte ve tespit ettiği konular ile görüşlerini üst yönetime bildirmektedir.

Ayrıca kurulan Denetimden Sorumlu Komite de söz konusu hususları inceleyerek, Yönetim Kurulu 'na önerilerde bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite ve Yönetim Kurulu alınması gereken önlemleri belirlemekte ve Genel Müdür aracılığı ile gerekli

talimatları şirket yöneticilerine vermektedir.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumluluklarına şirket ana sözleşmesinde yer verilmiştir.

Yönetim Kurulunun tespit ettiği ilkeler ve sınırlar içerisinde şirketin günlük işlemlerinin yürütülmesinden Genel Müdürümüz sorumlu bulunmaktadır. Şirket faaliyetlerinin yürütülmesine yönelik olarak icra organlarına yetki devri, imza sirküleri uygulaması kapsamında gerçekleştirilmektedir.

Usul ve / veya mevzuat dışı işlemlerde uygulanacak müeyyideler, yürürlükteki Personel Yönetmeliğimizde belirtilmiştir.

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu gündem taslağı, Genel Müdürümüz tarafından hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerimizin önerileri doğrultusunda kesinleşmektedir. Toplantı tarihinin tüm Üyelerimizin katılımına imkan sağlayacak şekilde tespit edilmesine özen gösterilmekte ve öngörülemeyen istisnai durumlar dışında, Yönetim Kurulu toplantıları tüm Üyelerimizin katılımıyla gerçekleştirilmektedir. Yönetim Kurulumuz ana sözleşmemiz uyarınca, üye sayısının yarıdan bir fazlası ile toplanmakta ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerimizin ve Denetçilerimizin bilgilendirilmesine ve kendileri ile olan iletişimin sağlanmasına yönelik bir sekreterya oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu toplantısına çağrı, öncelikle telefon ile sözlü olarak, gerekli hallerde faks yoluyla yazılı olarak yapılmaktadır.

Yönetim Kurulu kararlarına ilişkin karşı oy gerekçelerinin, karar zaptına geçirilmesi ve yazılı olarak şirket Denetçilerimize iletilmesinde yarar görülmekle birlikte, cari dönem içinde alınan Yönetim Kurulu kararlarına ilişkin olarak karşı oy kullanan Üyemiz bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuz düzenli olarak ve önceden planlandığı şekilde en az ayda bir defa ve gerekli görülen hallerde ise bu süreye bağlı olmaksızın toplanmaya özen göstermekte ve Yönetim Kurulu Üyelerimiz prensip olarak her toplantıya katılmaktadır.

Her Yönetim Kurulu Üyemizin bir oy hakkı mevcut olup, Üyelerimizin ağırlıklı oy hakkı veya olumlu / olumsuz veto hakkı bulunmamaktadır.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim Kurulu Üyelerimizin, şirketimizle işlem yapma ve rekabet etme yasağı kapsamına girebilecek, dolayısıyla da Genel Kuruldan izin alınmasını gerektirecek herhangi bir işlemi veya faaliyeti bulunmamaktadır.

25. Etik Kurallar

Etik kurallarımız www.edip.com internet adresinden kamuya açıklanmıştır.

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı
Şirketimizin denetimden sorumlu komitesi yasal süresi içinde oluşturulmuş olup, SPK tebliği ile belirlenen görevleri yürütmektedir. Bu komitenin üyeleri Kenan Koç ve Münip Yücel' dir.

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar
Yönetim Kurulu Üyelerimiz için cari dönemde bu hizmetlerinden dolayı huzur hakkı dışında başka herhangi bir ödeme yapılmamıştır. Huzur hakkı tutarları, Genel Kurul tarafından, Pay Sahiplerince verilen önergeler doğrultusunda tespit edilmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerimizin şirketimizden doğrudan veya dolaylı olarak, nakdi veya gayrinakdi kredi kullanması hiçbir zaman söz konusu olmamıştır.

FİNANSAL YAPI

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin cari dönem faaliyetleri neticesinde ortaya çıkan mali sonuçları özetleyen; 31 Aralık 2009 tarihli Bilanço, Gelir Tablosu, Öz Sermaye Değişim Tablosu, Nakit Akım Tablosu ve Mali tablo dipnotları 09 Nisan 2010 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve I.M.K.B'de yayınlanmıştır.

Şirketimizin mali gücü ve karlılığı hakkında bilgi vermek amacıyla cari dönem ve geçmiş yıllara ait bazı rasyolar* aşağıda belirtilmiştir

		2007	2008	2009
LİKİDİTE DURUMU				
- Cari Oran	%	41,20	61,98	125,24
- Nakit Oranı	%	2,49	10,12	4,38
- Likidite Oran	%	24,88	56,68	95,95
- İşletme Sermayesi	TL	-44.033.753	-26.593.784	17.891.557
MALİ YAPI ORANLARI				
- Toplam Borç/Toplam Aktif	%	61,90	85,15	83,40
- Özkaynaklar/Toplam Aktif	%	38,10	14,85	16,60
- Özkaynaklar/Toplam Borç	%	61,56	17,44	19,91
- Dönen Varlıklar/Toplam Aktif	%	22,12	18,76	24,63
KARLILIK ORANLARI				
- Brüt Kar Marjı	%		-3,74	57,83
- Faaliyet Kar Marjı	%		-34,61	0,52
- Net Kar Marjı	%		-52,73	0,34
- Özkaynak Karlılığı	%		-55,03	21,91
- Aktif Karlılığı	%		-8,17	3,64

* Konsolide finansal tablolar ilk defa 31 Aralık 2006 tarihinde SPK'nın Seri :XI, No:25 sayılı tebliğ hükümlerine göre, cari dönemde ise Seri :XI, No:29 Tebliğ hükümlerine göre düzenlenmiştir. Düzenlenme hükümlerindeki farklılık nedeniyle karlılık oranları sadece cari yıla ait dönemlere ilişkin olarak verilmiştir.