

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
SERMayE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERLERİNE
İLİŞKİN RAPOR

11 Eylül 2023

1) Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesinde diğer hususların yanı sıra halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

197 47

2) Sermaye Artırımının Gerekçesi

Kaynak temini, şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması ve kurumsal kimliğin güçlendirilmesi amaçlarıyla, Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Adra Gayrimenkul) sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek payların ilk halka arzını planlamaktadır.

3) Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri

Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirmesi hedeflenmektedir. Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması sebebiyle herhangi bir gelir elde etmeyecek olup, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek Yeni Paylar'ın halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek kullanacaktır:

Fon Kullanım Yerleri	Planlanan Kullanım Oranı (%)
Şehzadeler Projesi	%25 - %30
Narlı Edremit Projesi	%20 - %25
Edremit – Yolören Projesi	%15 - %20
Turgutlu Projesi	%10 - %15
Potansiyel Gayrimenkul Alımları ve Proje Geliştirme	%5 - %10

11 Eylül 2023
T.C. ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Tel: 0312 286 00 28
ÖRNEKTİR

ANKARA / 9 NOTER
AHMET SİVAS
Yerine İmzaya Yetkili Başkatip
FİLİZ ATEŞ

Şirketin faaliyet alanı, gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul projelerini üretmektir. Şirket'in, tamamlanmış projelerinden 30.06.2023 tarihi itibarıyla portföyünde 352 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bununla birlikte Şirket, kurumsal yapıdaki perakende market müşterisine kiralamış olduğu 1.158, 20.069,02, 31.941,79, 538,83 metrekare yüzölçümlü toplam 4 adet olmak üzere 1 adet iş yeri ve 2 adet AVM, 5 adet kiralamak üzere hazır konut ile hali hazırda hafriyat işleri henüz başlamamış olan 1 adet boş arsayla, 3 adet araziyi portföyünde bulundurmaktadır. Şirket'in, ek olarak tamamlanmış gayrimenkullerinin satışları ve tapu devir işlemleri devam etmektedir.

Şirket, faaliyet gösterdiği sektör dolayısıyla gayrimenkul projeleri geliştirebilmek için devamlı olarak potansiyel yatırım fırsatlarıyla ilgilenmektedir. Şirket bugüne kadar hissedarlarının sağladığı finansmanla özkaynak üzerinden finansman yapısını oluşturmuş olup, halka arzdan elde edeceği geliri izleyen dönemde yapmayı ve almayı planladığı gayrimenkuller için ihtiyaç duyacağı fon dahilinde değerlendirecektir.

Şirket, halka arzdan elde edeceği gelirin %25 - %30'una denk gelen kısmını hâlihazırda arsa statüsünde portföyünde tamamlanmamış yatırımları kapsamında bulundurduğu Şehzadeler Projesine, %20 - %25'ini Narlı Edremit Projesine, %15 - %20'lik kısmını Edremit - Yolören Projesine, %10-%15'lik kısmını Turgutlu Projesine ve %5 - %10'lik kısmını geliştirmeyi hedeflediği projeleri kapsamında ve gelecekte ortaya çıkabilecek potansiyel gayrimenkul geliştirme yatırımlarının finansmanında kullanmayı planlamaktadır. Proje yapılması hedeflenen arsa ve arazilerin imar durumlarında gecikmeler ve/veya aksaklıklar yaşanması durumunda belirlenen aralıkların değişiklik göstermesi söz konusu olabilecektir.

Şirket'in Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler, Manisa adresindeki 1 adet arsadan oluşan gayrimenkulleri bulunmaktadır. (Şehzadeler 931-933 Ada 13-8 Parsel). Şirket, Şehzadeler bölgesindeki arsalar üzerine 133.715,35 metrekare yüzölçümlü yapı inşaat alanı ile 90.405 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 628 adet konut ve 15 adet işyeri gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır.

Şirket'in, Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 1 adet araziden oluşan gayrimenkulleri bulunmaktadır. (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde Narlı bölgesindeki 17.000 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır.

Şirket'in ayrıca, Yedieylül Mahallesi, 1323 ada 38 parsel, Turgutlu İlçesi, Manisa adresindeki 44.977 metrekare yüzölçümlü boş arazi vasıflı gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket, bu gayrimenkullere ilişkin olarak, 1/1000'lik planlarının onaylanması durumunda konut ve/veya işyeri olacak şekilde uygun proje yapmayı planlamaktadır.

ANKARA YETKİLİ NOTER
11 Eylül 2023
Tel: 0312 280 04 25
ÖRNEKTİR

ANKARA / 9. NOTER
AHMET SİVAS
Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli
FİLİZ ATEŞ

ASLINA YOKTUR



Bunlara ek olarak, Şirket'in Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu 1835 Parsel Metro Karşısı Edremit, Balıkesir adresinde 1 adet mandalinlik ve zeytinlik olarak geçen **araziden** vasıflı gayrimenkulleri de bulunmaktadır. Şirket, bu gayrimenkullere ilişkin olarak, 1/1000'lik planlarının onaylanması durumunda konut ve/veya işyeri olacak şekilde uygun proje yapmayı planlamaktadır.

Cem Okullu
Yönetim Kurulu Başkanı

Cengiz Okullu
Yönetim Kurulu Başkan
Vekili

11 Eylül 2023

197 47

T.C. ANKARA YETMİŞ DOKUZUNCU NOTERLİK
İmza ve Mühür
11 Eylül 2023
Tel: 0312 236 197 25
ÖRNEKTİR



ASLINA İMZA YETKİLİDİR

ANKARA 79. NOTER
AHMET SİVAS
İmza Yetkili Başkanı
FİLİZ ATEŞ

YÖNETİM KURULU KARAR DEFTERİ

Kararın

No'su	Tarihi	Konusu

Toplantıya Katılan Üyelerin Adı ve Soyadı

3.01.2023 13:53

<https://www.tnb.org.tr/TNBPORTAL/GIB/NOTER/GenelYazdir.aspx?Turu=1&TekCift=2&npsBelgeNO=20230103748083>

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

TORBALI 3 Noterliği

232 856 45 34

TEPEKÖY MAH. İSMET PAŞA CAD. N:14 K:1 TORBALI
İZMİR

Yevmiye No : 102

Tarih : 102

Grup : B

DEFTER SAHİBİNİN

Adı Soyadı / Ünvanı

: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İş Adresi

: ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. 51 A/ TORBALI/İZMİR

İş veya Mesleği

: İKAMET AMAÇLI BİNALARIN İNŞAATI (MÜSTAKİL KONUTLAR, BİRDEN ÇOK
AİLENİN OTURDUĞU BİNALAR, GÖKDELENLER VB.NİN İNŞAATI) (AHŞAP
BİNALARIN İNŞAATI HARİÇ)

Vergi Dai., Vergi No

: TORBALI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ, TCSN/MersisNo :
6390838616

Taahhüt / Ödenen Sermaye : /

DEFTERİN

Türü

: YÖNETİM KURULU DEFTERİ (1- Onay tipi : Ek Defter Onayı
78) Ek Tasdik

Sayfa Sayısı

: 78 - Tek

Hesap Dönemi

: 2023

Sahibi ve nitelikleri yukarıda yazılı defter ilgili mevzuatlar gereğince bütün sayfaları mühürlenerek onaylandı.

Defter Liste No : 20230103748083 İşlem No : 20230103774964

TORBALI 3 NOTERİ
ZEKERİYA ÖZTOSUN

17 EYLÜL 2023

20747